



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 979365918

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 784 813	1 742 248
Sum inntekter		1 784 813	1 742 248
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		2 942 890	2 057 686
Sum kostnader		2 979 402	2 094 198
Driftsresultat		-1 194 589	-351 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 056	3 374
Sum finansinntekter		5 056	3 374
Annen finanskostnad		245 484	131 253
Sum finanskostnader		245 484	131 253
Netto finans		-240 428	-127 879
Resultat før skattekostnad		-1 435 017	-479 829
Årsresultat		-1 435 017	-479 829
Totalresultat		-1 435 017	-479 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 435 017	-479 829
Sum overføringer og disponeringer		-1 435 017	-479 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 253	256
Andre fordringer		52 304	51 471
Sum fordringer		55 557	51 727
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 738	356 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 738	356 360
Sum omløpsmidler		446 295	408 087
SUM EIENDELER		446 295	408 087

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 645 019	2 210 002
Sum opptjent egenkapital		-3 645 019	-2 210 002
Sum egenkapital		-3 645 019	-2 210 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 980 655	2 383 795
Sum annen langsiktig gjeld		3 980 655	2 383 795
Sum langsiktig gjeld		3 980 655	2 383 795
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 591	16 848
Leverandørgjeld		84 753	186 008
Annen kortsiktig gjeld		24 315	31 438
Sum kortsiktig gjeld		110 659	234 294
Sum gjeld		4 091 314	2 618 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 295	408 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 359705

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 365 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2025



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 784 813	1 742 248
Sum inntekter		1 784 813	1 742 248
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		2 942 890	2 057 686
Sum kostnader		2 979 402	2 094 198
Driftsresultat		-1 194 589	-351 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 056	3 374
Sum finansinntekter		5 056	3 374
Annen finanskostnad		245 484	131 253
Sum finanskostnader		245 484	131 253
Netto finans		-240 428	-127 879
Resultat før skattekostnad		-1 435 017	-479 829
Årsresultat		-1 435 017	-479 829
Totalresultat		-1 435 017	-479 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 435 017	-479 829
Sum overføringer og disponeringer		-1 435 017	-479 829



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 253	256
Andre fordringer		52 304	51 471
Sum fordringer		55 557	51 727
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 738	356 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 738	356 360
Sum omløpsmidler		446 295	408 087
SUM EIENDELER		446 295	408 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 645 019	2 210 002
Sum opptjent egenkapital		-3 645 019	-2 210 002



Sum egenkapital	-3 645 019	-2 210 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 980 655	2 383 795
Sum annen langsiktig gjeld	3 980 655	2 383 795
Sum langsiktig gjeld	3 980 655	2 383 795
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 591	16 848
Leverandørgjeld	84 753	186 008
Annen kortsiktig gjeld	24 315	31 438
Sum kortsiktig gjeld	110 659	234 294
Sum gjeld	4 091 314	2 618 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	446 295	408 087



Organisasjonsnr: 979 365 918
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1091
SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 19:30, Nordstrandhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat føres som økning udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 32.000



Sak 7

Endring av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon.

Litt om Alpha Revisjon AS: Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør. Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår

Estimert honorar er kr 7.375 ink mva.

Forslag til vedtak

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet. .

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møtet.. ..



Årsrapport for 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI bestått av:

Styreleder Martin Borgland

Styremedlem Frederik Zimmer

Styremedlem Jorid Mjøs Jakobsen

Styremedlem Olav Dalen Zahl

Styremedlem: Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post herregardsvn1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI består av 90 boligseksjoner.

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 365 918, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Ey .



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 11A2L-MJ4H0-ZJHEM-50F-40-YIE2Y-50VXE



SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 784 813	1 725 879	1 789 000	1 903 000
Garasjer		0	16 369	48 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 784 813	1 742 248	1 837 000	1 903 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-5 000
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 616	-6 180	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 361	-68 393	-72 360	-76 000
Konsulenthonorar	6	-68 729	-40 420	-90 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 447 191	-631 798	-23 000	-163 000
Forsikringer		-252 803	-236 262	-259 888	-312 000
Kommunale avgifter	8	-303 305	-263 774	-304 000	-343 980
Energi/fyring	9	-327 172	-403 059	-200 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 487	-168 772	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	10	-269 226	-239 029	-178 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 979 402	-2 094 198	-1 341 260	-1 395 980
DRIFTSRESULTAT		-1 194 589	-351 950	495 740	507 020
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 056	3 374	0	0
Finanskostnader	12	-245 484	-131 253	-237 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 428	-127 879	-237 000	-288 000
ÅRSRESULTAT		-1 435 017	-479 829	258 740	219 020
Overføringer:					
Udekket tap		-1 435 017	-479 829		



SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 253	256
Forskuddsbetalte kostnader		52 304	51 471
Driftskonto OBOS-banken		365 504	139 146
Sparekonto OBOS-banken		25 234	217 215
SUM OMLØPSMIDLER		446 295	408 087
SUM EIENDELER		446 295	408 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 645 019	-2 210 002
SUM EGENKAPITAL		-3 645 019	-2 210 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 980 655	2 383 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 980 655	2 383 795
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 315	31 438
Leverandørgjeld		84 753	186 008
Påløpte renter		1 591	12 427
Påløpte avdrag		0	4 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 659	234 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 295	408 087
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 03.03.2025			
Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI			
Martin Borgland /s/	Fredrik Zimmer /s/	Jorid Mjøs Jakobsen /s/	
Olav Dalen Zahl /s/	Roxanne Natacha Francheska /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 616 109
TV/Internett	136 952
Parkering	19 000
Garasje	7 752
Utleielokale	5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 784 813

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 32 000.



I tillegg har styret fått bevertning til årsmøte X for kr 1 544, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 616.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 129
Obos prosjekt	-48 600
SUM KONSULENTHONORAR	-68 729

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-1 037 500
Refusjoner	253 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-784 500
Drift/vedlikehold bygninger	-17 602
Drift/vedlikehold VVS	-9 621
Drift/vedlikehold elektro	-20 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-587 721
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 191

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-153 228
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-149 804
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-303 305

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-85 749
Olje	-241 423
SUM ENERGI / FYRING	-327 172

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-4 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 882
Annet driftsmateriale	-496
Lyspærer og sikringer	-1 131
Vaktmestertjenester	-79 972
Renhold ved firmaer	-87 377
Snørydding	-34 953
Andre fremmede tjenester	-17 064
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 544



Andre kontorkostnader	-1 749
Drivstoff	-26 945
Bank- og kortgebyr	-2 887
Velferdskostnader	-1 498
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 226

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av OBOS-banken	4 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINNTEKTER	5 056

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-245 291
Renter på leverandørgjeld	-193
SUM FINANSKOSTNADER	-245 484

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 21 år.	
Opprinnelig 2020	-2 104 858
Nedbetalt tidligere	256 063
Nedbetalt i år	54 737
	-1 794 058
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-1 572 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	20 533
	-1 551 467
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.	



Opprinnelig 2024	-650 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 870	-635 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 980 655



Styrets arbeid

Styret har i stor grad jobbet med å utbedre situasjonen med oppvarming. Styret fikk på plass en avtale med Aparo Energi om å bygge om oljefyr til bergvarme. Dette er fremtidsrettet og kostnadseffektivt.

Bergvarmen kom ikke på plass før vinteren startet fordi Oslo kommune ønsket en ekstra rapport om mulige setningsskader. Alt er godkjent og bygget ferdig innen årsmøtet og dette skal være i drift nå.

Styret har også inngått en avtale med OBOS om å få til en vedlikeholdsplan. Dette er fordi sameiet bruker endel penger på forsikring og om dette skal gå ned så må vi dokumentere de tiltakene vi gjør på en god måte.

Styret har også fått på plass parkeringsavtale.

Styret har også jobbet med brannvern og har et ønske om å få rustet dette opp og gjøre det enda tryggere å bo i Sameiet Herregårdsveien M

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det forretningsførerhonorar fra Obos i Q4 er innkrevet dobbelt og at kostnad relatert til varmpumpe ikke er aktivert i balansen, men kostnadsført i sin helhet i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 335.636.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 1091 Selskapsnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.