



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 595 911  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 698 680	1 556 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 698 680</b>	<b>1 556 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 217 246	1 365 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 274 296</b>	<b>1 422 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 384</b>	<b>133 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 350	7 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 350</b>	<b>7 408</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 350</b>	<b>7 408</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 734	140 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 260	148 118
Sum fordringer		144 260	148 118
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 884	1 012 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 884	1 012 949
Sum omløpsmidler		1 609 144	1 161 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 530 863	1 080 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 530 863</b>	<b>1 080 129</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 530 863</b>	<b>1 080 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 947	43 556
Annen kortsiktig gjeld		20 334	37 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 281</b>	<b>80 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 281</b>	<b>80 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371065

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 595 911  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 698 680	1 556 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 698 680</b>	<b>1 556 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 217 246	1 365 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 274 296</b>	<b>1 422 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 384</b>	<b>133 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 350	7 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 350</b>	<b>7 408</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 350</b>	<b>7 408</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 734	140 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		144 260	148 118
Sum fordringer		144 260	148 118
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 884	1 012 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 884	1 012 949
Sum omløpsmidler		1 609 144	1 161 067
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 530 863	1 080 129
Sum opptjent egenkapital		1 530 863	1 080 129



Sum egenkapital	1 530 863	1 080 129
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 947	43 556
Annen kortsiktig gjeld	20 334	37 382
Sum kortsiktig gjeld	78 281	80 938
Sum gjeld	78 281	80 938
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4149

Sameiet Grimstadgata 11-15



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Grimstadgata 11-15

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4149>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sikring av utendørs sykkelbod
7. Liten vedtektsendring; 4. Sameiets parkeringsplasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Grimstadgata 11-15



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nils-Erik Midtskog velges som protokollvitne for årsmøtet.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 450 734,- overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. S. 4149 - Årsrapport.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,- som tidligere år.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

Sak 6

### Sikring av utendørs sykkelbod

Forslag fremmet av:

Janiche Berseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved å få satt opp nettingvegg/panel og sette inn låsbar dør i eksisterende åpning vil vi kunne fått et godt tilbud med trygg oppbevaring av sykkel til alle syklistene i sameiet. Det er svært tungvindt å ta feks el-sykkel i heisen og ha den i leiligheten. Et slikt tiltak trenger ikke bli dyrt. Nettingvegg og enkel slagport i pulverlakkert stål får man for rundt 10000 kr. Noen kostnader for montering kommer i tillegg.

#### Forslag til vedtak

Styret vedtar å bevilge midler til å sikre sykkelbod mot tyveri og fremmed inntrenging.



Sak 7

## Liten vedtektsendring; 4. Sameiets parkeringsplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Snr 5 har solgt en av sine 2 plasser internt til snr 32, som medfører en mindre endring av pkt. 4 i vedtektene.

Snr. 5 (2 plasser - slettes)

Vedtektenes pkt. 4 endres:

Fra:

### 4. Sameiets parkeringsplasser

Garasjeplasser kan kun benyttes av de som har bruksrett til disse. Sameiets parkeringsplasser, 30 i kjeller er fordelt slik: Sameiet Grimstadgata 21 (gnr 221, bnr 69): 9 plasser. Sameiet Grimstadgata 11-15 (gnr 221, bnr 66): snr. 4, 5 (2 plasser), 7, 11, 13, 14, 15, 19, 22, 23, 27, 30 (2 plasser), 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

Til:

Garasjeplasser kan kun benyttes av de som har bruksrett til disse. Sameiets parkeringsplasser, 30 i kjeller er fordelt slik: Sameiet Grimstadgata 21 (gnr 221, bnr 69): 9 plasser. Sameiet Grimstadgata 11-15 (gnr 221, bnr 66): snr. 4, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 19, 22, 23, 27, 30 (2 plasser), 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

### Styrets innstilling

Vedtektenes pkt. 4 endres iht. beskrivelsen.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 4 endres til: Til: Garasjeplasser kan kun benyttes av de som har bruksrett til disse. Sameiets parkeringsplasser, 30 i kjeller er fordelt slik: Sameiet Grimstadgata 21 (gnr 221, bnr 69): 9 plasser. Sameiet Grimstadgata 11-15 (gnr 221, bnr 66): snr. 4, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 19, 22, 23, 27, 30 (2 plasser), 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils-Erik Midtskog

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Janiche Berseth
- Vidar Christiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Rajic



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Nils-Erik Midtskog	Grimstadgata 11	2022-2024
Styremedlem	Vidar Christiansen	Langoddveien 15	2022-2024
Styremedlem	Alban Mecinaj	Grimstadgata 11	2022-2024
Varamedlem	Aida Rajic	Grimstadgata 11	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post: [grimstadgt11-15@styrommet.no](mailto:grimstadgt11-15@styrommet.no) . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Grimstadgata 11-15

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet Grimstadgata 11-15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989595911, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 66

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Grimstadgata 11-15 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





## Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023. I tillegg har styret brukt e-post og telefonkontakt i styrearbeidet. Styret er av den oppfatning at bomiljøet fungerer godt.

Av diverse styrearbeid kan nevnes;

- Styret har brukt tid på å få et overblikk over vedlikehold og påkostninger i Sameiet, som vil og kan komme nærmeste år. Bygget er 18 år gammelt og det er naturlig at det vil komme større vedlikeholdsoppgaver. Vedlikeholdsplan er laget og må følges opp; å ligge i forkant og gjøre forebyggende tiltak vil kunne begrense kostnadsomfang. Sist det ble gjort større vedlikeholdsoppgaver i bygget var i 2018 -2019. Eks på oppgaver fremover kan være;
  - Lamper og lyspærer i fellesarealer i tak og vegger må byttes grunnet nye krav og at disse ikke vil produseres lengre.
  - Seksjonseiere må skifte ut de eldre varmtvannsberederne om ikke lenge, som kan samkjøres.
- Sameiet trenger å få løsning på de litt enklere reparasjonsoppgaver / vedlikeholdsoppgaver som oppstår løpende. Nytt styre bør se på hvordan det kan løses, da nåværende praksis ikke helt dekker.
- Mange utleieleiligheter gir større slitasje på sameiets fellesarealer; Spesielt ved inn og utflytting og at ting blir satt igjen når leieboere flytter ut.
- Noe støy/bråk har vært behandlet i Sameiet – men ikke mer enn hva som må forventes med å bo i et felleskap.
- Arbeid med ventilasjonsanlegget og innhenting av tilbud ifra tilbydere – ble tatt tak igjen høsten 2023. Miljøteknikk ble valgt opp mot rens av kanalanlegg og arbeidet startet på nyåret. Hver leilighet har egen kanal med vifte og motor på taket. En del utskiftninger og service må påregnes. Dette har vært en del arbeid for styret. Anlegget som sådan er imidlertid enkelt og funksjonelt innenfor sin ramme/kapasitet. Systematisk plan fortsetter.
- Rammeavtale med Rørlegger Sentralen er etablert. Dette for økt trygghet i sameiet opp mot VVS-anlegget samt forebygge og prioritere på godt grunnlag. Seksjonseiere gis 20 % rabatt. Sameiet vil teste samarbeid her ett år fremover.
- Julebrev ble laget for å informere beboere.

Sameiet har vaktmester- og renholdstjenester ca. 2 timer pr uke hver, hvilket betyr at den enkelte beboer må bidra med rydding osv. for å sikre trivsel i sitt nærmiljø.

Ta gjerne initiativ – der man kan bidra med enklere oppgaver i sameiet. Det være seg å tipse om håndverkere, eller selv ha litt praktiske ferdigheter.





Ved den årlige dugnaden i mai ble de vanlige arbeidsoppgavene gjennomført. Litt ekstra innsats med å forsøke å fjerne mose innerst i bakgården, holde buskene nede og maling av mur på sykkelkurveggen.

Det er hyggelig å møtes for felles dugnad, bli mer kjent med naboene, øke trivsel og på en enkel måte kan holde kostnader nede for sameiet.

Sameiet har bygget seg opp god egenkapital i senere år.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 698 680,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 274 296,- som er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig lavere strømkostnader og kostnader til drift- og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 530 863,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grimstadgata 11-15.



**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er garasjeleien øket med kr 50,-, TV/Bredbånd er redusert med kr 30,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sameiet Grimstadgata 11-15

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grimstadgata 11-15 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 21

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

S. 4149 - Årsrapport.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 21		S. 4149 - Årsrapport.pdf



**SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15**  
**ORG.NR. 989 595 911, KUNDENR. 4149**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 691 080	1 556 292	1 691 000	1 762 360
Andre inntekter	3	7 600	0	0	7 640
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 698 680</b>	<b>1 556 292</b>	<b>1 691 000</b>	<b>1 770 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 188	-6 813	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-119 845	-115 235	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-6 409	-10 568	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-131 154	-253 787	-385 000	-420 000
Forsikringer		-100 483	-91 591	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-418 322	-352 802	-419 000	-481 000
Energi		-59 648	-140 879	-210 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 528	-239 942	-257 000	-237 360
Andre driftskostnader	10	-158 670	-154 193	-171 000	-160 640
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 274 296</b>	<b>-1 422 859</b>	<b>-1 747 000</b>	<b>-1 730 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>424 384</b>	<b>133 433</b>	<b>-56 000</b>	<b>40 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 350	7 408	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 350</b>	<b>7 408</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>450 734</b>	<b>140 841</b>	<b>-56 000</b>	<b>50 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		450 734	140 841		





**SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15**  
**ORG.NR. 989 595 911, KUNDENR. 4149**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 431	98
Forskuddsbetalte kostnader		139 829	148 020
Driftskonto OBOS-banken		173 967	145 884
Sparekonto OBOS-banken		1 290 917	867 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 530 863	1 080 129
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 530 863</b>	<b>1 080 129</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 334	37 382
Leverandørgjeld		57 947	43 556
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 281</b>	<b>80 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 609 144</b>	<b>1 161 067</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13 februar 2024  
Styret i Sameiet Grimstadgata 11-15

Nils-erik Midtskog/s/

Vidar Christiansen/s/

Alban Mecinaj/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 349 100
Kabel-TV	251 980
Garasje	90 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 691 080</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling el-bil lading	7 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 600</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 188.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 409
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 409</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 041
Drift/vedlikehold VVS	-25 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 245
Kostnader dugnader	-3 180
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-131 154</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-235 071
Renovasjonsavgift	-183 251
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-418 322</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 256
Driftsmateriell	-3 413
Lyspærer og sikringer	-7 759
Vaktmestertjenester	-67 846
Renhold ved firmaer	-69 575
Andre fremmede tjenester	-675
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-3 000
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 083
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-158 670</b>



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 851
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 350</b>

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 20649685. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Større vedlikehold og rehabilitering**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.24

Selskapsnummer: 4149 Selskapsnavn: Sameiet Grimstadgata 11-15

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nils-Erik Midtskog velges som protokollvitne for årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 450 734,- overføres til egenkapital]

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

- For  
 Mot

**Sak 6 Sikring av utendørs sykkelbod**

Styret vedtar å bevilge midler til å sikre sykkelbod mot tyveri og fremmed inntrenging.

- For  
 Mot

**Sak 7 Liten vedtektsendring; 4. Sameiets parkeringsplasser**

Vedtektenes pkt 4 endres til: Til: Garasjeplasser kan kun benyttes av de som har bruksrett til disse.- Sameiets parkeringsplasser, 30 i kjeller er fordelt slik: Sameiet Grimstadgata 21 (gnr 221, bnr 69): 9 plasser. Sameiet Grimstadgata 11-15 (gnr 221, bnr 66): snr. 4, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 19, 22, 23, 27, 30 (2 plasser), 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Nils-Erik Midtskog

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Janiche Berseth  
 Vidar Christiansen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Aida Rajic

20 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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