



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-22
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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 471	2 126 144
Sum inntekter		2 690 471	2 126 144
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	45 640
Annen driftskostnad		2 575 319	2 347 715
Sum kostnader		2 678 009	2 393 355
Driftsresultat		12 462	-267 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 992	23 134
Sum finansinntekter		19 992	23 134
Annen finanskostnad		812	-718
Sum finanskostnader		812	-718
Netto finans		19 180	23 852
Resultat før skattekostnad		31 642	-243 359
Årsresultat		31 642	-243 359
Totalresultat		31 642	-243 359
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 642	-243 359
Sum overføringer og disponeringer		31 642	-243 359



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1 168	
Andre fordringer		61 364	201 290
Sum fordringer		62 532	201 290
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 495	253 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 495	253 724
Sum omløpsmidler		394 027	455 013
SUM EIENDELER		394 027	455 013

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		141 497	109 855
Sum opptjent egenkapital		141 497	109 855
Sum egenkapital		141 497	109 855
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		86 823	267 806
Annen kortsiktig gjeld		165 707	77 352
Sum kortsiktig gjeld		252 530	345 158
Sum gjeld		252 530	345 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 027	455 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382201

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-22
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 471	2 126 144
Sum inntekter		2 690 471	2 126 144
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	45 640
Annen driftskostnad		2 575 319	2 347 715
Sum kostnader		2 678 009	2 393 355
Driftsresultat		12 462	-267 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 992	23 134
Sum finansinntekter		19 992	23 134
Annen finanskostnad		812	-718
Sum finanskostnader		812	-718
Netto finans		19 180	23 852
Resultat før skattekostnad		31 642	-243 359
Årsresultat		31 642	-243 359
Totalresultat		31 642	-243 359
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 642	-243 359
Sum overføringer og disponeringer		31 642	-243 359



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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		1 168	
Andre fordringer		61 364	201 290
Sum fordringer		62 532	201 290
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 495	253 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 495	253 724
Sum omløpsmidler		394 027	455 013
SUM EIENDELER		394 027	455 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		141 497	109 855
Sum opptjent egenkapital		141 497	109 855



Sum egenkapital	141 497	109 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	86 823	267 806
Annen kortsiktig gjeld	165 707	77 352
Sum kortsiktig gjeld	252 530	345 158
Sum gjeld	252 530	345 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	394 027	455 014



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

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. 1852

Sameiet Nordre Gate 20-22



Velkommen til årsmøte i Sameiet Nordre Gate 20-22

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:

23. april 2024 kl. 19:00, Hos Aspelin Ramm, Vulkan 16.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nordre Gate 20-22



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
Øyvind Engan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en fremmøteliste, eventuelt etter innleverte fullmakter, og denne listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Fremmøtelisten anses som dokumentasjon på hvem som er til stede på årsmøtet.

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
Geir Vislie fører protokoll. Protokollvitne(r) 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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsberetning 1852.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 123 (1)_pades (1).pdf
- 3. Regnskap 1852.pdf
- 4. Avdelingsrapport 1852.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Årsberetning for 2023–2024

TILLITSVALGTE

På årsmøtet 14. juni 2022 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Øyvind Engan	gjenvalg
Styremedlem:	David Stokkan	gjenvalg
Styremedlem:	Lukas Bach	gjenvalg
Styremedlem:	Kristin Støfringsdal	gjenvalg
Styremedlem:	Hilde-Gunn Olsen	ny

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet Nordre gate 20–22 består av 2 næringsseksjoner og 38 boligseksjoner, totalt 40 seksjoner. Den ene boligseksjonen er en fellesleilighet eid av de øvrige 37 boligseksjonene i et tingsrettslig realsameie.

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

Sameiets eiendom har gårdsnr. 228, bruksnr. 240 i Oslo kommune. Gateadressene er:

- Nordre gate 20 (Dapper)
- Nordre gate 22 A (de 37 leilighetene med inngang i trappeoppgangen)
- Nordre gate 22 B (den siste leiligheten i første etasje, med egen inngang)
- Nordre gate 24 (Hot Temper)

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923 684 670.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har flere miljøvennlige løsninger i bygget, og styret er ikke kjent med at sameiet forurenser det ytre miljøet i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.



Sameiets lån

Sameiet har ingen lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kongelig resolusjon 6. desember 1996, med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte boenhet har eieren ansvar for å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift, og det er styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker oppmerksom på dette ansvaret. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

I vårt sameie er det sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling av brannvesenet.

Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Globalconnect om 1000/1000 Mb/s bredbåndsabonnement til alle leilighetene. Prisen er 315 kroner per måned, og faktureres sammen med fellesutgiftene.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 89152362.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.



Egenandelen pr. skade er 10 000 kroner.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Hvis skaden er forårsaket av seksjonseier, kan styret kreve at egenandelen dekkes av seksjonseier. Hvis skaden er under 10 000 kroner, kan seksjonseier vurdere å heller dekke skaden av egen lomme enn å benytte forsikringen. Denne vurderingen kan tas i samråd med styret.

Årsoppgave, ligningsverdi, eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune innkrevningsetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt seks styremøter siden årsmøtet 2022, i tillegg til løpende dialog digitalt.

Forretningsfører

I 2023 byttet vi forretningsfører til Obos Eiendomsforvaltning. Det var et klokt valg. Alt i alt har Obos langt bedre systemer enn dem vi kom fra. Men på ett punkt er vi fremdeles ikke fornøyd: Obos gir ingen god fortløpende oversikt over den økonomiske situasjonen fordelt på avdelingene i regnskapet – altså næring, bolig og felleisleilighet. Dette gjør det fremdeles unødvendig krevende å holde oversikt over hvordan vi ligger an i forhold til budsjett.

Arbeidsoppgaver

De store og tunge sakene som krevde mye oppfølging i 2022, har krevd mye oppfølging i 2023 også.

Ventilasjonsanlegget i boligdelen kjører fremdeles med redusert kapasitet i forhold til det som ble spesifisert da huset skulle bygges. Alt tyder på at det nåværende maskineriet ikke er i stand til å levere nok luft. Vinteren 2024 ble det gjennomført en ny innregulering av hele anlegget, for å fordele luften riktigere. Mange leiligheter har fått bedre ventilasjon, noen har fått dårligere, men i sum er det fremdeles for lite. Det ble også avdekket noen tilfeller av



ventilasjonsrør som var koblet feil. Dette skal utbedres. Men resten av reklamasjonen er uavklart. Vi investerte i noen advokat-timer i 2023 for å forsikre oss om at vi har formalitetene i orden på vår side, og det føler vi oss nå trygge på at vi har. På tredje forsøk har vi også fått en servicepartner vi er svært fornøyd med, HVAC Service. De vil hjelpe oss i reklamasjonsprosessen.

Uenigheten mellom Dapper-seksjonen og leilighetene som er mest rammet av støy, er ikke avklart. Det ble gjennomført en lydmåling vinteren 2023, som viste at limiteren hos Dapper faktisk var stilt for høyt. Men det er snakk om såpass lite at vi ikke tror ny justering alene vil løse uenigheten.

Nabogården i øst har hatt en klagesak mot oss fordi de mente regnvann fra vår tomt kunne renne inn i deres kjeller. Aspelin Ramm har nå spandert dobbel vannpumpe og overvåking, som var nettopp den løsningen naboen krevde. Det betyr at vi kan sette en strek over denne bekymringen.

Vi har fått tillatelse til å montere markiser på balkongene i bakgården. Plan- og bygningsetaten ga på forhånd beskjed om at vi måtte regne med å få avslag hvis vi søkte om nøytrale farger slik det er på screens-ene, så vi brukte ganske kraftige farger på tegningen som fulgte med søknaden. Men det ble ikke særlig pent. Vi er enige om at fargen i virkeligheten viste seg å være unødvendig skrikende i forhold til fargen på illustrasjonen. Vi har funnet frem til litt dusere farger som vi mener vil se vesentlig penere ut, samtidig som de stemmer vel så godt med fargene i søknaden. Sameiet dekker ekstrakostnaden for ny markiseduk for de to beboerne som har rukket å få duken produsert.

Etter råd fra plan- og bygningsetaten har vi ikke søkt om tillatelse til markiser ut mot gata. Vi er lei oss for å ikke kunne imøtekomme dette ønsket.

Vi har erstattet nøkkel-låser med brikkelesere på de fire fellesdørene: porten, søppelrommet, trappegangen og kjelleren. Meningen var at beboerne som ønsket det, også skulle kunne kjøpe brikkeleser på sin egen inngangsdør. Men dette klarte ikke Oslo Låsservice å levere, fordi dørene våre ikke har vanlige mål. Alt i alt mener vi uansett at det var en god investering å bytte på fellesdørene, og vi har ikke helt gitt opp leilighetene heller.

Rottebestanden i bakgården eksploderte på sensommeren. Vi har økt antall rottefeller, men er forberedt på å måtte følge dette tett i 2024.

Vi har hengt opp metallister i portåpningen for å beskytte trepanelet mot løpske søppeldunker.

Lista over ikke utbedrede reklamasjoner er deprimerende lik slik den så ut for et år siden:

- Flekker på dørstokk til kjellerbodene
- Frostskade på gummidekket på takterrassen
- Løse og skjeve lyssøyler i takhagen
- Vannlekkasje inn i leilighet 401
- Ventilasjonen i boligdelen



Det handler i all hovedsak ikke om uenighet, bare treghet.

Av hyggelige tiltak nevner vi julegrantenning, som nå må kunne betegnes som en tradisjon.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet ble gjort opp med et overskudd på 12 462 kroner.

Fellesleiligheten har fremdeles ikke eget styre, og dermed heller ikke eget regnskap. Fellesleiligheten hadde et underskudd på 26 713 kroner, på grunn av oppussing. Det betyr at selve Sameiet hadde et overskudd på 39 175 kroner.

Av dette hadde næringsdelene et bokført overskudd på 238 466 kroner, mens boligdelene hadde et underskudd på 199 291 kroner.

Næringsdelenes overskudd kan forklares med to ting: For det første betalte de inn et stort ekstrabeløp i 2023 for å kompensere for underskudd i 2022. Dette beløpet ble bokført i 2023. For det andre ble strømavgiftene deres vesentlig lavere enn budsjettert.

Boligdelenes underskudd kan forklares slik: De hadde ekstraavgifter til brikkesystem og markise-søknad. Felleskostnadene ble satt kraftig opp sommeren 2023 for å dekke inn dette i løpet av cirka et år, men ved årsskiftet hadde bare cirka halve dette året gått. Et regnskapsmessig underskudd i 2023 var altså ventet. I tillegg ble felles-strømavgiftene for boligdelene høyere enn ventet.

Styret mener å se at ordningen vi har hatt for å dele felles-strømregningen mellom næringsdelene og boligdelene, har slått urimelig ut i 2023. Vi er i dialog med Aspelin Ramm om hvordan strømavgiftene for 2023 kan fordeles riktigere. Potensielt kan noe av skjevheten utlignes her.

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

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Med unntak av forbeholdet som ble nevnt over, om fordelingen mellom næring og bolig, er styret ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet for 2023.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og notene til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Budsjettet for 2024 er satt opp med et overskudd på 243 560 kroner. Vi ser foreløpig ut til å ligge greit an. Vi håper at det ikke blir nødvendig å øke fellesavgiftene i 2024, men må ta forbehold om hvordan fordelingen av strømavgifter ender opp.



Før sommeren vil vi gjennomføre andre og siste runde av den ekstra kapitalinnkrevningen vi vedtok på årsmøtet i fjor, for å finansiere nytt vanningsanlegg på taket. Omtrent 105 000 kroner skal hentes inn til sammen, fordelt etter brøk mellom boligseksjonene.

Oslo, 15. april 2023

Styret i Sameiet Nordre gate 20–22

Øyvind Engan
Styreleder

Lucas Bach
Styremedlem

David Stokkan
Styremedlem

Kristin Støfringsdal
Styremedlem

Hilde-Gunn Olsen
Styremedlem



Til årsmøtet i Sameiet Nordre Gate 20-22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Gate 20-22 som viser et overskudd på NOK 31 642. Årsregnskapet 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

- 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 2
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Revisors beretning – Borettslag og sameier bokmål
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 9. april 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 2
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Revisjonsberetning – Borettslag og sameier bokmål
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

HANSEN, JOHN HARALD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/09/2024 14:06:12

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET NORDRE GATE 20-22
ORG.NR. 923 684 670, KUNDENR. 1852**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 476 817	2 119 138	2 199 556	2 726 000
Andre anlegg	10	85 689	0	0	100 000
Andre inntekter	3	127 965	7 006	46 559	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 690 471	2 126 144	2 246 115	3 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-5 640	-5 640	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-40 000	-40 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 125	-6 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-71 741	-59 270	-60 000	-77 250
Konsulenthonorar	7	-71 708	-41 376	-13 660	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-723 340	-693 890	-520 000	-785 000
Forsikringer		-169 658	-148 669	-164 200	-186 000
Kommunale avgifter	9	-320 724	-357 349	-330 000	-387 000
Andre anlegg	10	-112 402	0	0	-100 000
Energi/fyring		-529 726	-506 775	-357 358	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 945	-137 115	-140 000	-144 000
Andre driftskostnader	11	-416 951	-398 145	-264 900	-425 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 678 009	-2 393 355	-1 901 758	-2 802 440
DRIFTSRESULTAT		12 462	-267 211	344 357	223 560
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 992	23 134	16 000	20 000
Finanskostnader	13	-812	718	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 180	23 852	16 000	20 000
ÅRSRESULTAT		31 642	-243 359	360 357	243 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		31 642			
Fra opptjent egenkapital			-243 359		





SAMEIET NORDRE GATE 20-22
ORG.NR. 923 684 670, KUNDENR. 1852

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 690	15 605
Kundefordringer		1 168	0
Forskuddsbetalte kostnader		25 674	185 685
Driftskonto OBOS-banken		146 929	0
Sparekonto OBOS-banken		55 105	0
Sparekonto OBOS-banken II		129 461	0
Innestående i andre banker		0	253 724
SUM OMLØPSMIDLER		394 027	455 013
SUM EIENDELER		394 027	455 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	141 497	109 855
SUM EGENKAPITAL		141 497	109 855
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 735	10 711
Leverandørgjeld		86 823	267 806
Påløpte kostnader		112 972	0
Annen kortsiktig gjeld		0	66 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		252 530	345 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 027	455 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Sameiet Nordre Gate 20-22

Knut Øyvind Engan

Lukas Bach

Hilde-gunn Olsen

Kristin Støfringsdal

David Stokkan



**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 181 292
Seksjonert lokale	405 000
Felleskostnader	150 936
Kabel-TV	102 045
Felleskostnader fellesleilighet	39 965
Felleskostnader krevd inn av tidligere forretningsfører:	
Felleskostnader fellesleilighet	12 543
Felleskostnader	416 736
Kabel-TV	33 300
Seksjonert lokale	135 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 476 817

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Seksjonert lokale - underskudd 2022	120 471
Nøkler	7 494
SUM ANDRE INNETEKTER	127 965



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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 750
Plan og bygningsetaten	-9 020
Sebra forvaltning	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-71 708

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alliance Architecture Studio	-101 362
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-101 362
Drift/vedlikehold bygninger	-181 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 002
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 719
Kostnader dugnader	-759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-723 340

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-234 722
Renovasjonsavgift	-86 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 724





**NOTE: 10
ANDRE ANLEGG**

SALDO 01.01.2023	173 078
INNETEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	85 689
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	85 689
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Renhold	-10 000
Renter leverandørgjeld	-2
Strømkostnad	-9 847
Varekjøp	-6 499
Vedlikehold	-86 054
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-112 402
FINANSINNETEKTER	1 082
SUM ANDRE ANLEGG	-25 631
SALDO 31.12.2023	147 447

**NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 909
Driftsmateriell	-2 201
Vaktmestertjenester	-139 129
Vakthold	-18 549
Renhold ved firmaer	-181 470
Andre fremmede tjenester	-43 539
Kontor- og datarekvisita	-625
Andre kontorkostnader	-3 018
Porto	-194
Bank- og kortgebyr	-2 829
Velferdskostnader	-1 883
Konstaterte tap	-15 605
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-416 951



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	969
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 785
Renter av bankkonto i Handelsbanken	134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	990
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 115
SUM FINANSINNTEKTER	19 992

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-812
SUM FINANSKOSTNADER	-812

NOTE: 14**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel bolig	-127 705	57 248
Andel næring	121 755	-120 471
Andel fellesleilighet	147 447	173 078
SUM EGENKAPITAL	141 497	109 855

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514504082

Dokument

Regnskap 1852
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-04-05 09:57:50 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-04-08 19:17:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Knut Øyvind Engan (SKØE)
oyvind.engan@vg.no
+4795290210



Navnet norsk BankID oppga var "Knut Øyvind Engan"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-22 08:23:53 CET (+0100)
Signert 2024-04-05 09:58:42 CEST (+0200)

Styremedlem: Lukas Bach (SLB)
lukas_bach@hotmail.com
+4747963696



Navnet norsk BankID oppga var "Lukas Bach"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-11 09:55:21 CET (+0100)
Signert 2024-04-05 19:13:58 CEST (+0200)

Styremedlem: Hilde-Gunn Olsen (SHO)
hgo61@hotmail.com
+4798806123



Navnet norsk BankID oppga var "Hilde-Gunn Olsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-01-03 08:43:30 CET (+0100)
Signert 2024-04-08 19:17:11 CEST (+0200)

Styremedlem: Kristin Støfringsdal (SKS)
kristin@vulkanoslo.no
+4748038031



Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Støfringsdal"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-09-13 17:58:20 CEST (+0200)
Signert 2024-04-05 10:02:47 CEST (+0200)

Styremedlem: David Stokkan (SDS)
david.stokkan@gmail.com
+4798227914



Navnet norsk BankID oppga var "David Stokkan"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-03-13 12:58:18 CET (+0100)
Signert 2024-04-05 10:01:27 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 3

21 av 25





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514504082

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 3

22 av 25

2/2





1852 - SAMEIET NORDRE GATE 20-22 - SAMEIET NORDRE GATE 20-22

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	FL1852	NÆ1852	BO1852	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	0	551 016	1 925 801	2 476 817
ANDRE ANLEGG	85 689	0	0	85 689
ANDRE INNTEKTER	0	120 471	7 494	127 965
SUM DRIFTSINNTEKTER	85 689	671 487	1 933 295	2 690 471
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	-635	-12 056	-12 690
STYREHONORAR	0	-4 500	-85 500	-90 000
REVISJONSHONORAR	0	-256	-4 869	-5 125
FORR.FØRERHONORAR	0	-3 587	-68 154	-71 741
KONSULENTHONORAR	0	-2 084	-69 623	-71 708
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0	-83 438	-639 901	-723 340
FORSIKRINGER	0	-35 594	-134 064	-169 658
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-49 245	-271 479	-320 724
ANDRE ANLEGG	-112 402	0	0	-112 402
ENERGI / FYRING	0	-177 683	-352 043	-529 726
KABEL- / TV-ANLEGG	0	0	-153 945	-153 945
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	-78 608	-338 343	-416 951
SUM DRIFTSKOSTNADER	-112 402	-435 631	-2 129 976	-2 678 009
DRIFTSRESULTAT:	-26 713	235 856	-196 681	12 462
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	1 082	3 760	15 150	19 992
FINANSKOSTNADER	0	0	-812	-812
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 082	3 760	14 338	19 180
RESULTAT	-25 631	239 616	-182 343	31 642



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1852 Selskapsnavn: Sameiet Nordre Gate 20-22

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.