



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 108 672
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16
Forretningsadresse: c/o 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: 24.03.2025

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, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 886108672

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		3 763 608	3 596 311
Sum inntekter		3 763 608	3 596 311
Kostnader			
Lønnskostnad		92 706	85 575
Annen driftskostnad		2 511 231	2 884 003
Sum kostnader		2 603 937	2 969 578
Driftsresultat		1 159 671	626 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 444	56 720
Sum finansinntekter		67 444	56 720
Annen finanskostnad		615 443	552 800
Sum finanskostnader		615 443	552 800
Netto finans		-547 999	-496 080
Resultat før skattekostnad		611 672	130 653
Årsresultat		611 672	130 653
Totalresultat		611 672	130 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 672	130 653
Sum overføringer og disponeringer		611 672	130 653



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		70	7 735
Andre fordringer		97 883	81 361
Sum fordringer		97 953	89 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 115	1 487 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 115	1 487 047
Sum omløpsmidler		1 568 068	1 576 144
SUM EIENDELER		1 568 068	1 576 144

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		7 208 026	7 819 699
Sum opptjent egenkapital		-7 208 026	-7 819 699
Sum egenkapital		-7 208 026	-7 819 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 624 694	8 944 276
Sum annen langsiktig gjeld		8 624 694	8 944 276
Sum langsiktig gjeld		8 624 694	8 944 276
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 131	124 947
Leverandørgjeld		58 181	271 422
Annen kortsiktig gjeld		25 088	55 197
Sum kortsiktig gjeld		151 400	451 566
Sum gjeld		8 776 094	9 395 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 568 068	1 576 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358039

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 108 672
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16
Forretningsadresse: c/o 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: 24.03.2025

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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 763 608	3 596 311
Sum inntekter		3 763 608	3 596 311
Kostnader			
Lønnskostnad		92 706	85 575
Annen driftskostnad		2 511 231	2 884 003
Sum kostnader		2 603 937	2 969 578
Driftsresultat		1 159 671	626 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 444	56 720
Sum finansinntekter		67 444	56 720
Annen finanskostnad		615 443	552 800
Sum finanskostnader		615 443	552 800
Netto finans		-547 999	-496 080
Resultat før skattekostnad		611 672	130 653
Årsresultat		611 672	130 653
Totalresultat		611 672	130 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 672	130 653
Sum overføringer og disponeringer		611 672	130 653



Organisasjonsnr: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

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		70	7 735
Andre fordringer		97 883	81 361
Sum fordringer		97 953	89 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 115	1 487 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 115	1 487 047
Sum omløpsmidler		1 568 068	1 576 144
SUM EIENDELER		1 568 068	1 576 144
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 208 026	7 819 699
Sum opptjent egenkapital		-7 208 026	-7 819 699



Sum egenkapital	-7 208 026	-7 819 699
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 624 694	8 944 276
Sum annen langsiktig gjeld	8 624 694	8 944 276
Sum langsiktig gjeld	8 624 694	8 944 276
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 131	124 947
Leverandørgjeld	58 181	271 422
Annen kortsiktig gjeld	25 088	55 197
Sum kortsiktig gjeld	151 400	451 566
Sum gjeld	8 776 094	9 395 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 568 068	1 576 144



Organisasjonsnr: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

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. 7457

BOLIGSAMEIET THERESGATE 16



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

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 24. mars kl. 12:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7457>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET THERESGATE 16



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
Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Lillis Rabbing og Johannes Lia er valgt.

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 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7457 - Årsrapport fra styret.pdf
2. 7457 - Årsregnskap 2024 klart.pdf
3. 7457 - Uavhengig revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Henjum Høstmælingen
- Else Bodil Høstmælingen
- Mari Grennæs

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Nymoen Valseth
- Johannes Lia



1

Styrets arbeid i 2024.

Styret har i 2024 gjennomført styremøter digitalt og kommunisert jevnlig per e-post og telefon. Styret har avholdt 3 styremøter siden forrige årsmøte; konstituerende styremøte 22.04, ordinært styremøte 02.09 og budsjettmøte 30.10. Regnskapsmøte avholdes 03.03.2025. Alle møtene har vært holdt på Teams.

I 2024 har kostnadene på vedlikeholdssiden vært noe lavere enn budsjettert for året. Tidlig høst ble alle kjellerdører (totalt 8 dører) skiftet av firmaet Westby Lås. Firmaet var det foretrukne etter vurdering av tilbud fra flere firmaer. De nye dørene er godkjente branddører som låses med samme nøkkel som til oppgangen, og de låses ikke lenger opp med nøkkel fra innsiden slik som tidligere, en klart sikrere løsning.

Tiltak for å redusere fukt i kjellerområdene mellom oppg. D og E ble iverksatt i 2024. To store luftavfuktere er montert og koplet direkte til avløp. Tilsvarende tiltak er nå (primo februar 2025) gjort i kjellerområdene i B og C. Utførende firmaer er Bislet Rør og Hoel Elektro.

Senhøstes ble alle knutetrærne mot Henrik Klausens gate og i bakgården beskåret. Arbeidet ble utført av Sverre Lien (arborist) gjennom firmaet Norsk Landskap As. Flere trær mot naboeiendommene Theresesgate 16 HJK og Vidarsgate 4 anbefales beskåret i 2025. Utgifter forutsettes delt med nabosameiene som tidligere.

Etter utskifting av samtlige ventilasjonsmotorer på loft i alle oppganger i 2023, ble første service iht. tidligere inngått avtale med Bryn inneklime A, utført i 2024. Alt var ok. iflg. leverandørens servicereport.

Høsten 2024 ble det foretatt et helt nødvendig skifte av to vinduer i en leilighet i oppg.D, 2.etasje høyre, hvorav det ene vinduet holdt på å falle ut. Til alt hell hadde vi to vinduer på lager fra en tidligere bestilling

For øvrig er vedlikeholdskostnadene fremdeles en nødvendig konsekvens av gårdens alder og utgiftene knytter seg stort sett til planlagt arbeid. Styret vurderer kontinuerlig ulike tiltak til utbedringer.

I 2024 har styret hatt til vurdering reparasjoner, rehabilitering og oppussing av oppg. F. pga. setningsskader. Flere befaringer og målinger ble utført tidligere av henholdsvis statiker fra Norconsult As og repr. fra Elingård gruppen. Ny befaring og vurdering lar vente på seg. Styreleder og styremedlem Anne Landa har etterlyst tilbakemeldinger fra Elingårdgruppen gjentagende ganger uten hell. Styret jobber videre med saken, og vil kontakte Obos prosjekt for råd om valg av alternative firmaer som kan vurderes.

Skadedyrfirmaet Pelias kontrollerer regelmessig, iht. serviceavtale inngått i 2019, utvendige åtestasjoner og klappfeller i fellesområder og holde bygget under oppsikt i samarbeide med vaktmester. Styret har god dialog med fast servicetekniker.

Dessverre har det forekommet tilfeller av skadedyr i flere boder ut mot Theresesgate, og det etter flere rolige år. Etter forrige «besøk» ble det gjennomført mange tiltak (rottestoppere i alle nedløpsrør, reparasjoner av sprekker og smutthull og skifte av hovedutløp mot Theresesgate). I tillegg er det satt ut ekstra mange feller i aller kjellere. Saken er meldt som en skadesak og vår skadedyrforsikring dekker reparasjoner etter skader på bygg, i tillegg til sanering og rengjøring. I følge siste rapport fra Pelias, primo 2025, er det ikke funnet nye spor etter skadedyr inne i bygget. Grunnet hyppigere befaring og også tiltak fra Pelias gjennom året, har utgiftene til skadedyrbekjempelse vært noe høyere i 2024.



Boligsameiet Theresesgate 16 har hatt noen uforutsette hendelser i 2024. En vannlekkasje pga. frosne rør i 5. etasje i oppg. A ved nyttårsskiftet 2023-2024, og ved slutten av året, tyveri av nøkler og personlige eiendeler til en beboer i oppgang E. I det siste tilfellet måtte systemnøkler til oppgangen skiftes, og samtlige beboere i oppgangen fikk nye nøkler til hoveddør. Begge saker er meldt som skadesaker og håndtert i samarbeid med Obos og Gjensidige. Skadesakene er oppgjort uten belastning for Boligsameiet. Egenandelen belastes i begge tilfeller seksjonseiere.

Styret fikk i mai og utover i juni og sommeren meldinger fra beboere om at det foregikk illegal og åpen omsetning av rusmidler og medfølgende forsøpling av brukerstyr i sameiets bakgård. Dette skapte stor utrygghet for sameiets beboere. Styreleder og flere beboere tok kontakt med Oslo politidistrikt, avd. sentrum, og det ble varslet om forholdene. Sak ble opprettet og patruljerende politi fikk mange meldinger og bilder. En stor takk til alle som i gården som bisto og meldte fra. Bakgården er sameiets private område og kun til bruk for gårdens beboere, men er dessverre lett tilgjengelig for uvedkommende.

I mai 2024 ble det arrangert dugnad med god oppslutning fra leietakere og seksjonseiere. Behovet for opprydding i fellesområder inne- og utendørs er konstant, og alle seksjonseiere bes om å holde god orden og sørge for at avfall ikke hopper seg opp på loft og i kjellere. Styret vil også i 2025 planlegge for dugnad, i begynnelsen av mai 2025. Stor og låsbar container bestilles.

Sameiets vaktmester er vaktmesterselskapet NOVAK AS v/ Morten Hansen (Dagtid: mob 992 18 070. Vakttelefon: 992 18 110). Se også informasjon på Obos' info. system Vibbo.

Generell info.

Det er ulike nøkler (systemnøkler) til hver oppgang og til kjellerdør. Disse nøklene kan dere **ikke** file opp selv – de må spesialbestilles av styret. Dersom noen mister nøkler, er det viktig at styret får beskjed om dette. Alle utleverte nøkler (systemnøkler og kjellernøkler) faktureres den enkelte seksjonseier med kr 400.

Styret minner nok en gang om at inngangsdører og kjellerdører **alltid** skal være låst. Det er ikke alle som har like gode hensikter i nabolaget. Vi har alle et felles ansvar for å forhindre innbrudd – både i kjellerboder og i leiligheter.

NB! Mange av beboerne i gården har ildsted i leiligheten og lagrer ved i kjellerboden. Styret vil gjøre oppmerksom på at *når det gjelder lagring av organisk materiale i kjeller, må slikt ikke ligge direkte mot vegg eller gulv.*

NB! Vi minner om at alle som har ballkonger må påse at disse holdes fri for snø og is slik at skader i form av lekkasje og isdannelse unngås. Styret viser her til gjeldende ordensregler (vedtatt på årsmøtet i 2018). Alle seksjonseiere har fått eller skal ha fått disse pr. mail.

Det er et konstant tilbakevendende problem at beboere setter fra seg skrot og annet i fellesarealer. Vi minner om at dette er strengt forbudt. Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for at fellesarealer holdes ryddige. Dette av hensyn til brannsikkerhet og felles trivsel.

Styret må ha oppdaterte e-postadresser til samtlige seksjonseiere. Styret har ved flere anledninger sendt felles mail til alle seksjonseiere, og det ser ut til å ha til å fungere greit. Sms-varsling har også vært benyttet. Vår forretningsfører OBOS oppfordrer alle seksjonseiere om å gi samtykke til elektronisk kommunikasjon. Dersom du av en eller annen årsak **ikke** har mottatt e-post fra styret gjennom året, vær vennlig å gi beskjed til per e-post til styret: theresegate16@styrommet.no



3

Dersom du leier ut leiligheten din, vennligst meld oppdatert info. med navn og kontaktinformasjon (telefon og e-postadresse) på leieboerne dine til styret – rett og slett fordi vi trenger kontaktinformasjon til de som bor i leilighetene – i tilfelle brann eller annet.

Alle seksjonseiere og øvrige beboere må gjøre seg godt kjent med gjeldende branninstruks, tilgjengelig på Vibbo-systemet og tidligere delt ut til alle boenheter i laminert utgave. Instruks står også lett tilgjengelig i inngangen i alle oppganger. I løpet av året 2024 har det vært noen falske brannalarmer med helt unødvendige utrykninger fra Oslo Brann- og Redningsetat. Faktura for slike utrykninger viderefaktureres med ca.kr 1400.

Dato for dugnad 2025 er ikke bestemt enda. Farlig avfall (maling, løsemiddelrester, spraybokser m.m) og el-avfall (panelovner, lamper og småelektrisk utstyr m.m.) skal ikke i containeren. Vennligst sørg for selv å sortere og levere farlig avfall og el-avfall til kommunale avfallsmottak slik at fellesskapet ikke belastes med ekstra kostnader.



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.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 416 668.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 og kr 30 i økning for internett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**BOLIGSAMEIET THERESGATE 16
ORG.NR. 886 108 672, KUNDENR. 7457**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 762 408	3 590 856	3 763 000	3 967 000
Andre inntekter	3	1 200	5 455	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 763 608	3 596 311	3 763 000	3 967 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 456	-10 575	-10 575	-11 000
Styreonorar	5	-81 250	-75 000	-75 000	-81 000
Revisjonshonorar	6	-7 921	-7 395	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-129 325	-122 985	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-12 876	-148 120	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-672 911	-999 427	-861 500	-796 750
Forsikringer		-332 618	-305 572	-335 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-794 682	-683 929	-792 000	-890 000
Energi/fyring	10	-101 793	-149 409	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 122	-156 492	-160 000	-181 000
Andre driftskostnader	11	-283 982	-310 675	-280 500	-281 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 603 937	-2 969 578	-2 799 575	-2 951 750
DRIFTSRESULTAT		1 159 671	626 733	963 425	1 015 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 444	56 720	10 000	50 000
Finanskostnader	13	-615 443	-552 800	-607 000	-592 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-547 999	-496 080	-597 000	-542 000
ÅRSRESULTAT		611 672	130 653	366 425	473 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		611 672	130 653		



BOLIGSAMEIET THERESGATE 16 ORG.NR. 886 108 672, KUNDENR. 7457

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	55 197
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	-47 462
Forskuddsbetalte kostnader		97 883	81 361
Driftskonto OBOS-banken		593 690	641 193
Sparekonto OBOS-banken		876 425	845 854
SUM OMLØPSMIDLER		1 568 068	1 576 144
SUM EIENDELER		1 568 068	1 576 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 208 026	-7 819 699
SUM EGENKAPITAL		-7 208 026	-7 819 699
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 624 694	8 944 276
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 624 694	8 944 276
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 088	55 197
Leverandørgjeld		58 181	271 422
Påløpte renter		68 131	70 887
Påløpte avdrag		0	54 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 400	451 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 568 068	1 576 144
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03.03.2025

Styret i Boligsameiet Theresesgate 16

Anne Kristine Høstmælingen /s/	Anders Henjum Høstmælingen /s/	Else Bodil Høstmælingen /s/
Sigbjørn Andre Ulstein Pilskog /s/	Anne Landa /s/	Bodil K. Høstmælingen /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 605 784
Internett	156 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 762 408

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	1 200

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

Arbeidsgiveravgift	-11 456
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-11 456
--------------------------	----------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 81 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 921.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 876
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 876
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-332 104
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-76 227
-----	---------

Drift/vedlikehold elektro	-11 250
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig	
----------------------------	--

anlegg	-44 985
--------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-206 408
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 938
--------------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-672 911
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-437 372
-----------------------	----------

Feieavgift	-10 608
------------	---------

Renovasjonsavgift	-346 702
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-794 682
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-101 793
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-101 793
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 033
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 752
Håndverktøy	-3 538
Lyspærer og sikringer	-1 350
Vaktmestertjenester	-108 545
Renhold ved firmaer	-117 409
Snørydding	-25 538
Andre fremmede tjenester	-1 770
Bank- og kortgebyr	-3 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 982

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	33 907
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	563
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 974
SUM FINANSINNETEKTER	67 444

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-614 766
Renter på leverandørgjeld	-677
SUM FINANSKOSTNADER	-615 443

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-3 197 175	
Nedbetalt tidligere	907 723	
Nedbetalt i år	214 919	
		-2 074 533

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2020	-690 699	
Nedbetalt tidligere	131 436	
Nedbetalt i år	28 819	
		-530 444

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Delutbetalt 2021	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	404 439	
Nedbetalt i år	75 844	
		-6 019 717

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-8 624 694**



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 Boligsameiet Theresesgate 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Theresesgate 16 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 brukeren 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, 06.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 37NF1-PVJDC-HPL48-NNEKB-752EQ-TVA2M



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 7457 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lillis Rabbing og Johannes Lia er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
- Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

- For
- Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anders Henjum Høstmælingen
- Else Bodil Høstmælingen
- Mari Grennæs

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anders Nymoen Valseth
- Johannes Lia



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.