



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11  
Forretningsadresse: Sveriges gate 11  
0658 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: 23.04.2025

### 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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971271116

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 350 955	1 102 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 955</b>	<b>1 102 094</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 703	96 569
Annen driftskostnad		924 344	874 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 024 048</b>	<b>970 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>326 907</b>	<b>131 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 007	14 217
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 007</b>	<b>14 217</b>
Annen finanskostnad		27	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 980</b>	<b>14 217</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 887	145 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 211	3 774
Sum fordringer		4 211	3 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 353	815 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 353	815 432
Sum omløpsmidler		1 228 564	819 206
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 051 468	706 580
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 051 468</b>	<b>706 580</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 051 468</b>	<b>706 580</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		55 544	81 917
Skyldige offentlige avgifter		2 504	2 472
Annen kortsiktig gjeld		119 048	28 237
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 096</b>	<b>112 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>177 096</b>	<b>112 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416665

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 116  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11  
Forretningsadresse: Sveriges gate 11  
0658 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: 23.04.2025

#### 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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 350 955	1 102 094
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 350 955</b>	<b>1 102 094</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 703	96 569
Annen driftskostnad		924 344	874 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 024 048</b>	<b>970 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>326 907</b>	<b>131 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 007	14 217
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 007</b>	<b>14 217</b>
Annen finanskostnad		27	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 980</b>	<b>14 217</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 887	145 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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		4 211	3 774
Sum fordringer		4 211	3 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 353	815 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 353	815 432
Sum omløpsmidler		1 228 564	819 206
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</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		1 051 468	706 580
Sum opptjent egenkapital		1 051 468	706 580



Sum egenkapital	1 051 468	706 580
<b>Gjeld</b>		
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	55 544	81 917
Skyldige offentlige avgifter	2 504	2 472
Annen kortsiktig gjeld	119 048	28 237
Sum kortsiktig gjeld	177 096	112 626
Sum gjeld	177 096	112 626
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>



Organisasjonsnr: 971 271 116  
SAMEIET SVERIGES GT 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 3039

SAMEIET SVERIGES GT 11



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SVERIGES GT 11

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 2025 kl. 19:00, Bomberommet oppgang A, Sverigesgate 11.

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Økning av fellesutgifter
7. Valg av tillitsvalgte
8. Tor Øyvind Jakobsen

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SVERIGES GT 11



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

Vibeke Aarnes er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Avklares i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Formuleres i 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.

Budsjett 2025 legges frem til orientering.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 3039.pdf
2. 3039 Sameiet Sveriges Gt 11.pdf
3. 3039 årsrapport 250406.pdf
4. Budsjett 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000,-

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at 53 000,- settes av til styrehonorar.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53 000,-

Sak 6

## Økning av fellesutgifter

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)



Som følge av økende faste utgifter er det behov for å øke fellesutgiftene fra 1.1.26. Se årsrapport for økning det siste året. Det legges opp til avstemming av økningen.

## Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og foreslår at fellesutgiftene økes med 10% fra 1.1.26.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Økning av fellesutgifter
- Mot Økning av fellesutgifter

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 10% økning av fellesutgifter
2. 6% økning av fellesutgifter

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det har vært krevende å finne forslag på styremedlemmer. En av kandidatene er ikke sameier, men leieboer.

### Innstilling

Saken diskuteres på årsmøtet.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vibeke Aarnes

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Bremnes
- Martin Grime
- Wilhelm Reymert
- Zahan Ali Khaan

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Stenslie



Sak 8

**Tor Øyvind Jakobsen**

Forslag fremmet av:

Tor Øyvind Jakobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ny avstemming over balkonger

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver de kommende årene. Alle dokumenter om mulig etablering av balkong er lagret for evt. å kunne komme tilbake til dette en gang i fremtiden.

Styret anbefaler ikke dette på nåværende tidspunkt også med tanke på at dette ble besluttet stoppet for kort tid siden.

**Forslag til vedtak**

Ny avstemming over balkonger



## SAMEIET SVERIGES GT 11 ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 337 565	1 085 544	0	0
Andre inntekter	3	13 390	16 550	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 350 955</b>	<b>1 102 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 703	-43 569	0	0
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 036	-11 820	0	0
Regnskapsførerhonorar		-57 783	-54 874	0	0
Konsulenthonorar	7	-4 484	-6 300	0	0
Drift og vedlikehold	8	-252 222	-258 600	0	0
Forsikringer		-121 043	-104 167	0	0
Kommunale avgifter	9	-320 499	-277 460	0	0
Energi/fyring		-15 588	-21 147	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 448	-85 968	0	0
Andre driftskostnader	10	-53 243	-53 807	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 024 048</b>	<b>-970 712</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>326 907</b>	<b>131 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 007	14 217	0	0
Finanskostnader	12	-27	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>17 980</b>	<b>14 217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>344 887</b>	<b>145 599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		344 887	145 599		



## SAMEIET SVERIGES GT 11 ORG.NR. 971 271 116, KUNDENR. 3039

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 211	3 774
Driftskonto OBOS-banken		1 207 985	799 590
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 326	1 326
Sparekonto OBOS-banken		15 041	14 516
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 051 468	706 581
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 051 468</b>	<b>706 581</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 624	7 579
Leverandørgjeld		55 544	81 917
Skyldige offentlige avgifter	13	2 504	2 472
Energiavregning	14	97 242	17 730
Annen kortsiktig gjeld	15	3 182	2 927
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>177 096</b>	<b>112 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 228 564</b>	<b>819 206</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025  
Styret i Sameiet Sveriges Gt 11

Vibeke Iren Aarnes                      Miriam Fosstvedt                      Martin Grime  
Dana Ryan Lande                      Kaja Bøyesen Liebenberg

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 027 164
Ekstra innbetaling, oppgradering av EI anlegg	252 021
Kabel-TV	58 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 337 565</b>

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

Vaskeri-inntekter	11 140
Salg av nøkler	2 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 390</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 200
Påløpte feriepenger	-3 182
Arbeidsgiveravgift	-12 321
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 703</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 53 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 036.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 484
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 484</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-227 831
Drift/vedlikehold elektro	-15 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 022
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-252 222</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-178 659
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-141 568
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-320 499</b>

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

Vaktmestertjenester	-34 812
Renhold ved firmaer	-14 858
Andre fremmede tjenester	-1 021
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-2 551
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 243</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 079
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 007</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 326
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 178
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 504</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-529 368
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-529 368</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	7 913
Olje	62 040
Strøm	362 173
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>432 126</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-97 242</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 182
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 182</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SVERIGES GT 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**Styret og forretningsførers 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 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 sameiet 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. Betyryggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QHX7P-4C7PZ-LHNT3-QMIZX-0F100-PIN4I



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QHX7P-4C7PZ-LHNT3-QMIZX-0FT100-PIN4I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på Penneos Gt 11.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 20



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vibeke Iren Falck Aarnes	Harald Hårfagres Vei 5
Styremedlem	Miriam Fosstvedt	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Martin Grime	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Dana Ryan Lande	Sveriges Gate 11
Styremedlem	Kaja Liebenberg	Sveriges Gate 11
Varamedlem	Ellen Stenslie	Sveriges gate 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer og e-post [sveriges-gt-11@styrerrommet.no](mailto:sveriges-gt-11@styrerrommet.no). Se Sameiet Sveriges Gt 11s hjemmeside på <https://vibbo.no/sveriges-gt-11> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Utvalg/komiteer

Kvartalsstyret Sverigesgate 11-15-17

### Generelle opplysninger om Sameiet Sveriges Gt 11

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Sveriges Gt 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271116, og ligger i bydel Gamle Oslo I i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232      322

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

Sameiet Sveriges Gt 11 har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 3 styremøter samt diverse kontakt mellom styrets medlemmer per e-post, chat mv.

## Dugnad og kvartalstyret

Ordinære dugnader vår og høst 2024 er avholdt. Dana Lande har vært sameiets representant i kvartalsstyret.

## Vaktmesteravtale

Vaktmesteravtale (sammen med Sveriges gate 15 og 17) er med Oslo og Viken eiendomsdrift AS.

## Oppvarming og varmtvann

Sameiet brukte til sammen 437 714,- på oppvarming og varmtvann i 2024, ned fra 468 286,- i 2023. Utgiftene til brensel gikk opp fra 47 349,- til 62 040,-; kostnader for fjernvarme ble redusert fra 420 938,- til 362 173,-.

## Oppgradering av elektrisk anlegg

Det har gjennom 2024 blitt arbeidet videre med planlegging av oppgradering og utvidelse av det elektriske anlegget i gården. Det har i lenger tid vært utfordring med kapasiteten og enkelte leiligheter benytter mer kapasitet enn andre. Det ser ut til at anlegget ikke blitt utvidet siden gården ble bygget i 1940. Styret har signert en avtale med HRS Elektro AS om oppgradering av fellesanlegget i løpet av vår/sommer 2025. Det ble 11. mars og 26. september 2024 avholdt ekstraordinære årsmøter og besluttet innkalt til sammen 1 202 000,- fra sameierne. Det vises til egne protokoller fra disse møtene. Søknader er sendt til kommunen og saksbehandlingsvar på graveforespørsel ventes innen første uke av april. Det vil deretter utarbeides en fremdriftsplan fra entreprenørene som vil sendes på e-post til samtlige sameiere. Forventet gjennomføringstidspunkt er før sommerferien 2025.

## Dører

Det har vært diverse problemer i flere omganger, med låser og dører i oppgang A og B, kjeller, vaskekjeller og dør ut mot bakgård. Dessuten har beboere meldt om problemer med å komme inn via chipleser i oppgang A, selv etter bytte av chip. Tekniko har ved flere anledninger blitt tilkalt og utført service. Styret har bedt om en serviceavtale og avventer svar og tilbud.

## Vaskeri

Styret har ikke mottatt noen negative tilbakemeldinger eller henvendelser i forbindelse med det digitale reservasjonssystemet, så det tyder på at det fungerer godt.

## Vibbo.no

Relevant informasjon for sameiere og beboere legges ut på portalen vibbo.no jevnlig. Det er viktig at alle sameiere og leietakere har og gis tilgang. Sameiere kan gi tilgang til sine leietakere gjennom vibbo.no

I tillegg til dette har det vært gjennomført øvrig ordinært vedlikehold og fortløpende reparasjoner når det har vært nødvendig.



Ringeklokker i oppg C har ikke fungert gjennom 2024. Styret har jobbet med å finne alternativ løsning. Det har vært feilsøkt på flere måter, saken pågår fortsatt inn i 2025.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 344 887,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Se eget vedlegg.

### Inntekter

Vi har tatt utgangspunkt i budsjetterte inntekter for 2024 inkl vedtatt ekstra innbetaling for eloppgraderingen på 250 000,-

<b>Kostnadsposter</b>	<b>Basert på</b>	<b>Justert med</b>
Personalkostnader	Budsjett i fjor	Ingen endring
Styrehonorar	Regnskapet i år	Ingen endring
Revisjonshonorar	Budsjett i fjor	4% økning
Forretningsførerhonorar	Budsjett i fjor	5% økning
Konsulentjenester	Budsjett i fjor	Ingen endring
Drift og vedlikehold:		
Større/reparasjon og vedlikehold		
Bygninger	Budsjett i fjor	Som tidligere
Elektro	Budsjett i fjor	El-oppgradering jf budsjett
Fyranlegg	Budsjett i fjor	Ingen endring
Andre	Budsjett i fjor	Ingen endring



Forsikring bygninger	Budsjett i fjor	20% økning
Kommunale avgifter generelt	Budsjett i fjor	15% økning
Vann og avløpsavgift Oslo	Budsjett i fjor	18% økning
Renovasjonsavgift Oslo	Budsjett i fjor	4% økning
Feietilsyn	Budsjett i fjor	Ingen endring
Strøm og fyring	Budsjett i fjor	Ingen endring
TV/Internett	Budsjett i fjor	4% økning
Andre driftskostnader:	Budsjett for i fjor	4% endring
Finansinntekter	Budsjett i fjor	Ingen endring
Finanskostnader	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	
Avdrag	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	



Company: 3039, Period: 2025 - 3

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap primo mars
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 337 565	1 085 565	271386
ANDRE INNTEKTER	13 390	963 000	952713
<b>INNTEKTER</b>	<b>1 350 955</b>	<b>2 300 565</b>	<b>1224099</b>
PERSONALKOSTNADER	- 46 703 -	46 703	-6538
STYREHONORAR	- 53 000 -	53 000	0
REVISJONSHONORAR	- 7 036 -	7 317	0
REGSKAPSFØRERHONORAR	- 57 782 -	60 671	-60094
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 4 484 -	4 484	-382
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 252 221 -	1 950 000	-4213
FORSIKRINGER	- 121 043 -	145 252	-132788
KOMMUNALE AVGIFTER	- 320 499 -	378 189	0
ENERGI / FYRING	- 15 588 -	15 588	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 92 448 -	92 448	-7884
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 53 243 -	59 632	-10245
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 024 048 -</b>	<b>2 813 284</b>	<b>-222145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>326 907</b>	-	<b>1001954</b>
<b>FINANSINNTekt/KOSTNAD</b>			
FINANSINNTEKTER	18 007	18 007	146
FINANSKOSTNADER	- 27	-	0
<b>FINANSPOSTER</b>	<b>17 980</b>	<b>18 007</b>	<b>146</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>344 887 -</b>	<b>494 712</b>	<b>1002100</b>
<b>ENDRING LIKVIDITET</b>	<b>344 887 -</b>	<b>494 712</b>	<b>1002100</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3039 Selskapsnavn: SAMEIET SVERIGES GT 11

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](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.