



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj  
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, 18.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 742 248	1 597 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 742 248</b>	<b>1 597 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		2 057 686	1 332 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 198</b>	<b>1 368 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-351 950</b>	<b>228 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 374	1 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 374</b>	<b>1 057</b>
Annen finanskostnad		131 253	89 915
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 253</b>	<b>89 915</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 879</b>	<b>-88 858</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-479 829	140 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 727	45 327
Sum fordringer		51 727	45 327
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 360	305 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 360	305 787
Sum omløpsmidler		408 087	351 114
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>408 087</b>	<b>351 114</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 210 002	1 730 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 210 002</b>	<b>-1 730 173</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 210 002</b>	<b>-1 730 173</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 383 795	1 903 274
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 383 795</b>	<b>1 903 274</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 383 795</b>	<b>1 903 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 848	621
Leverandørgjeld		186 008	134 311
Skyldige offentlige avgifter			19 622
Annen kortsiktig gjeld		31 438	23 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 294</b>	<b>178 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 618 089</b>	<b>2 081 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>408 087</b>	<b>351 114</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445185

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mateusz Bielaj  
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, 11.06.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 742 248	1 597 692
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 742 248</b>	<b>1 597 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		2 057 686	1 332 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 198</b>	<b>1 368 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-351 950</b>	<b>228 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 374	1 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 374</b>	<b>1 057</b>
Annen finanskostnad		131 253	89 915
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 253</b>	<b>89 915</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 879</b>	<b>-88 858</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-479 829	140 118
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 118</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		51 727	45 327
Sum fordringer		51 727	45 327
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 360	305 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 360	305 787
Sum omløpsmidler		408 087	351 114
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>408 087</b>	<b>351 114</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>			
Udekket tap		2 210 002	1 730 173
Sum opptjent egenkapital		-2 210 002	-1 730 173



Sum egenkapital	-2 210 002	-1 730 173
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 383 795	1 903 274
Sum annen langsiktig gjeld	2 383 795	1 903 274
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 383 795</b>	<b>1 903 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 848	621
Leverandørgjeld	186 008	134 311
Skyldige offentlige avgifter		19 622
Annen kortsiktig gjeld	31 438	23 459
Sum kortsiktig gjeld	234 294	178 013
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 618 089</b>	<b>2 081 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>408 087</b>	<b>351 114</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1091

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

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, Nordstrand Hus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI



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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 32.000



Sak 7

## Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Martin Borgland Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre flere punkter i husordensreglene.

Dette gjelder 3 og 13. Det er også gjort endringer som gjør at husordensreglene passer bedre med tiden vi lever i.

Endres til

3: Styret utsteder parkeringsplass mot leie.

Biler skal kun parkeres på anmerkede plasser. Parkeringsplassen følger ikke eierseksjonen. Når beboer selger sin seksjon fristilles plassen til leie.

Feilparkerte biler blir tauet bort.

Parkering skal alltid skje med fronten inn. Dette for å unngå at eksos siver inn gjennom vinduer og skitner til fasaden. Det er ikke lov å parkere rett foran inngangene av hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Maksimalt en bil per plass.

13: Det er ikke anledning til å røyke på fellesområder i sameiet. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongene.

Dette forsøpler. Dette er også fordi det mange som opplever at det siver røyk inn i soverom og stue og det er ikke bra for inneklima.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å endre husordensreglene på gjeldende punkter.

Vedlegg

2. 2024 Nye husordensregler.docx

Sak 8

## Brannvarsling - opprusting av brannanlegg

Forslag fremmet av:

Martin Borgland Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Sameiet har i dag enkeltmeldere i hver etasje, og hver seksjonseier er ansvarlig for å holde dette ved like i hver seksjon. Dette er et sårbart system, som krever at alle følger det opp. Det finnes ingen sentral varsling og det kan derfor gå lang tid før en brann oppdages. Dette kan unngås ved å gå over til automatisk brannvarsling.

#### Forslag til vedtak

Styreleder søker en investeringsramme på inntil 650 000kr for å kunne oppgradere til dette.

Styreleder ønsker å bruke det resterende midler etter oppgradering til bergvarme, men det kan være aktuelt å låne opp for å dekke dette.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- kandidater velges i møtet .

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- kandidater velges i møtet .



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martin Borgland Rønning	Gladvollvn.
Styremedlem	Kari Mette Berg Almskog	Gladvollvn. 43
Styremedlem	Jorid Mjøs Jakobsen	Gladvollvn. 43
Styremedlem	Roxanne Natacha F Parramore	Gladvollvn. 41
Styremedlem	Olav Dalen Zahl	Nordstrandveien 25
Styremedlem	Fredrik Zimmer	Gladvollveien 38
Varamedlem	Hege Kolberg	Åsdalsveien 12 D
Varamedlem	Mohammad Rameez Malik	Bjørnåsveien 91

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og e-post: [herregardsvn1@styrommet.no](mailto:herregardsvn1@styrommet.no)

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979365918, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

194      229

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

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

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

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

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

Styret har også fått på plass parkeringsavtale.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak boring etter bergvarme, og at årspremien til forsikring har økt

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente og låneopptak.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 173.793.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.123.000 til større vedlikehold som omfatter resterende kostnad til bergvarme.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI.

### Lån

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8XZWX-FJPLE-POG3K-10DFV-FCHYW-A3N5F



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 725 879	1 575 168	1 739 000	1 789 000
Garasjer	9	16 369	22 524	28 000	48 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 742 248</b>	<b>1 597 692</b>	<b>1 767 000</b>	<b>1 837 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-28 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 180	-6 010	-6 000	-7 500
Andre honorarer		-4 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-68 393	-65 753	-69 000	-72 360
Konsulenthonorar	6	-40 420	-28 756	-10 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-631 798	-71 059	-30 000	-1 123 000
Forsikringer		-236 262	-197 308	-211 000	-259 888
Kommunale avgifter	8	-263 774	-224 450	-264 000	-304 000
Energi/fyring	10	-403 059	-478 316	-375 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 772	-142 110	-152 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-239 029	-118 442	-159 000	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 094 198</b>	<b>-1 368 716</b>	<b>-1 312 512</b>	<b>-2 513 260</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-351 950</b>	<b>228 977</b>	<b>454 488</b>	<b>-676 260</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 374	1 057	0	0
Finanskostnader	13	-131 253	-89 915	-112 000	-237 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-127 879</b>	<b>-88 858</b>	<b>-112 000</b>	<b>-237 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-479 829</b>	<b>140 119</b>	<b>342 488</b>	<b>-913 260</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-479 829	0		
Reduksjon udekket tap		0	140 119		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
Vedlegg 1	13 av 22	Årsrapport 2023.pdf	

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	256	5 390
Forskuddsbetalte kostnader	51 471	39 937
Driftskonto OBOS-banken	139 146	274 640
Skattetrekkkonto OBOS-banken	0	15 110
Sparekonto OBOS-banken	217 215	16 037
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>408 087</b>	<b>351 114</b>

---

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>408 087</b>	<b>351 114</b>
----------------------	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-2 210 002	-1 730 173
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 210 002</b>	<b>-1 730 173</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 383 795	1 903 274
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 383 795</b>	<b>1 903 274</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	31 438	23 459
Leverandørgjeld	186 008	134 311
Skyldige offentlige avgifter	0	19 622
Påløpte renter	12 427	621
Påløpte avdrag	4 421	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>234 294</b>	<b>178 013</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>408 087</b>	<b>351 114</b>
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Martin Borgland Rønning /s/      Olav Dalen Zahl /s/      Kari Mette Berg Almskog /s/

Fredrik Zimmer /s/      Jorid Mjøs Jakobsen /s/      Roxanne N. F Parramore /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 569 928
TV	134 703
Dugnad	21 248
Garasje	3 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 729 071</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 725 879</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 28 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 180.

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

Juridisk bistand	-21 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 545
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 420</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I Aparo Energi	-535 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-535 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 160
Drift/vedlikehold VVS	-46 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 040
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 604
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-631 798</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 474
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-137 173
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-263 774</b>

**NOTE: 9****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	16 369
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>16 369</b>

**SUM GARASJER****16 369****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 003
------------------	---------



Olje/Biomasse	-3 863
Strøm oljefyr el.bereder	-384 193
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-403 059</b>

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

Lokalleie	-2 200
Container	-6 401
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 420
Vaktmestertjenester	-55 861
Renhold ved firmaer	-96 743
Snørydding	-32 696
Andre fremmede tjenester	-11 844
Trykksaker	-135
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 720
Bank- og kortgebyr	-2 874
Velferdskostnader	-1 075
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-239 029</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 680
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	516
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 374</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 253
OBOS-banken	-2 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131 253</b>

**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 låne-

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. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020

-2 104 858

Nedbetalt tidligere

201 584

Nedbetalt i år

54 479

-1 848 795

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-535 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-535 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 383 795**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564698. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014 Vedlikehold 2013 - 2014

Det er utført vedlikeholdsarbeid på viftene til tørkerommet som har redusert støynivå og økt effekten av viftene. Videre har vi byttet dørpumper, lås og beslag til samtlige inngangsdører i sameiet.

2011 - 2012 Vedlikehold 2011 - 2012

Det er også gjennomført en HMS kartlegging av det elektriske anlegget, brannsikkerhet etc.

Rehabilitering av fasaden har blitt gjennomført fra mai til oktober. I denne perioden har det vært jevnlig byggemøter hvor entreprenør, prosjektleder fra OBOS og styret har deltatt. Arbeidet ble noe dyrere enn forventet p.g.a. pipen. Denne var det tatt forbehold om i kontrakten, og det viste seg at det var store sprekker langs hele pipen som medførte at den måtte mures opp på nytt.

2010 - 2011 Vedlikehold 2010 - 2011

I 2010 ble det skiftet ut callinganlegg i hele sameiet etter mange henvendelser / klager fra seksjonseierne på at det gamle ikke fungerte.

2005 - 2006 Vedlikehold 2005 - 2006

Oversikt over gjennomførte oppgaver i styreperioden:

Det har blitt gjennomført tilstandsvurdering av bygningene.



Bygningene må blant annet males og balkonggulvene må tettes. Større rehabilitering som utskifting av vinduer og dører samt isolering av vegger må gjøres i den fremtidige planen. Dette vil være et viktig tiltak som sameiet vil gjøre noe med i årene fremover.

Sameiet har fått nye porttelefoner og postkasser, samt reparert og skiftet ut deler i varmtvannsanlegget. Neste vedlikeholdstiltak vil være å skifte lamper i gangene.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1091 Selskapsnavn: Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

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.