



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 928 769  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSVEIEN 5  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: 08.04.2025

### 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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984928769

---

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		1 312 318	8 244 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 312 318</b>	<b>8 244 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 454	73 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 928	10 928
Annen driftskostnad		1 155 415	14 251 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 238 797</b>	<b>14 335 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 522</b>	<b>-6 091 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 838	40 292
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 838</b>	<b>40 292</b>
Annen finanskostnad		466 774	302 976
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 774</b>	<b>302 976</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 936</b>	<b>-262 684</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-368 414	-6 354 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		146 620	157 548
Sum varige driftsmidler		146 620	157 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		146 620	157 548
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 745	4 847
Andre fordringer		90 680	
Sum fordringer		117 425	4 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 095 393	1 755 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 095 393	1 755 122
Sum omløpsmidler		1 212 819	1 759 969
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<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		5 682 365	5 313 951
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 682 365</b>	<b>-5 313 951</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 682 365</b>	<b>-5 313 951</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		6 919 421	7 069 095
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 919 421</b>	<b>7 069 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 919 421</b>	<b>7 069 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 094	102 168
Leverandørgjeld		18 288	36 470
Skyldige offentlige avgifter			1 234
Annen kortsiktig gjeld		36 000	22 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 382</b>	<b>162 373</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 041 803</b>	<b>7 231 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 375946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 928 769  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSVÆIEN 5  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: 08.04.2025

#### 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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 984 928 769  
SAMEIET HEIMDALSVÆIEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 312 318	8 244 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 312 318</b>	<b>8 244 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 454	73 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 928	10 928
Annen driftskostnad		1 155 415	14 251 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 238 797</b>	<b>14 335 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 522</b>	<b>-6 091 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 838	40 292
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 838</b>	<b>40 292</b>
Annen finanskostnad		466 774	302 976
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 774</b>	<b>302 976</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-441 936</b>	<b>-262 684</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-368 414	-6 354 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>



Organisasjonsnr: 984 928 769  
SAMEIET HEIMDALSVÆIEN 5

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		146 620	157 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		146 620	157 548
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 745	4 847
Andre fordringer		90 680	
Sum fordringer		117 425	4 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 095 393	1 755 122
Sum omløpsmidler		1 212 819	1 759 969
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</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	5 682 365	5 313 951
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 682 365</b>	<b>-5 313 951</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 682 365</b>	<b>-5 313 951</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 919 421	7 069 095
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 919 421</b>	<b>7 069 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 919 421</b>	<b>7 069 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 094	102 168
Leverandørgjeld	18 288	36 470
Skyldige offentlige avgifter		1 234
Annen kortsiktig gjeld	36 000	22 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>122 382</b>	<b>162 373</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 041 803</b>	<b>7 231 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</b>



Organisasjonsnr: 984 928 769  
SAMEIET HEIMDALSVÆIEN 5

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. 1535  
SAMEIET HEIMDALSVeien 5



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDALSVeien 5

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:

8. april 2025 kl. 17:30, Plen utfor blokk, evt kjeller..

### 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. Utskifting av balkongdør, kjøkkenvindu og stuevindu (mot hage)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEIMDALSVeien 5



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

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framfylte liste 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 Marianne Kambo fra OBOS 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 resultat mot egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

## Utskifting av balkongdør, kjøkkenvindu og stuevindu (mot hage)

Forslag fremmet av:

Marte Johanson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Omtrent 18 beboere har fortsatt gamle og dårlig isolerte vinduer/balkongdør/kjøkkenvindu (mot hage) noe som påvirker både inn klima og energiforbruk.

Kostnaden for utskifting vil være høy dersom alle leilighetene skal oppgraderes samtidig (over 1 million). Det må vurderes på årsmøte hvordan dette kan best finansieres

Forslag til vedtak

- Dele opp utskifting over tid?
- Nytt lån? (Tror ikke det er mulighet for å ta nytt lån etter rør/bad prosjekt i 2023)
- Benytte midler fra sparekonto? (Men fortsatt ikke nok til å ta alle leilighetene samtidig)
- Øke fellesutgiftene og spare over tid?

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret har gjennomført følgende tiltak den siste perioden:

- Bytte av porttelefoner
- Vindusbytting
- Dugnad, fjerning av avfall
- Nødutbedring av lekkasje rundt vinduer.
- Parkeringsskilt
- Husregler, ref. husdyr
- Brannstiger, utbytte av gamle, farlige stiger.
- Koble brannalarm på nett
- Koble opp VVS anlegg til nett
- Nødreparasjon av VVS-anlegg

Vi har et ønske om å fikse alle gjenstående vinduer ut mot hagen, men det har en ganske høy prislapp. Så reelt sett så må vi spare inn litt penger til å kunne gjennomføre dette, eventuelt ta noen vinduer av gangen og sakte få alt byttet ut over tid.

Vi har nok på konto i tilfelle et større uhell inntreffer, men smørbrødlisten over har tappet en del av overskuddet etter rørenoveringen.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak diverse vedlikehold av bygning.

### 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.

### 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 1 090 436.

### 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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET HEIMDALSVÆIEN 5  
ORG.NR. 984 928 769, KUNDENR. 1535**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 296 000	1 044 000	1 296 000	1 296 000
Andre inntekter	3	16 318	7 200 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 312 318</b>	<b>8 244 000</b>	<b>1 296 000</b>	<b>1 296 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 454	-13 024	0	-12 454
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-10 928	-10 928	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-7 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 608	-50 980	-54 100	-57 000
Konsulenthonorar	7	-24 127	-217 702	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-813 899	-13 712 078	-240 000	-240 000
Forsikringer		-147 120	-137 306	-151 000	-181 000
Energi/fyring	9	-17 984	-48 689	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 112	-57 310	-57 312	-63 072
Andre driftskostnader	10	-29 066	-20 062	-32 000	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 238 797</b>	<b>-14 335 578</b>	<b>-652 312</b>	<b>-703 526</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>73 522</b>	<b>-6 091 578</b>	<b>643 688</b>	<b>592 474</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 838	40 292	0	0
Finanskostnader	12	-466 774	-302 976	-474 000	-452 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-441 936</b>	<b>-262 684</b>	<b>-474 000</b>	<b>-452 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-368 414</b>	<b>-6 354 261</b>	<b>169 688</b>	<b>140 474</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 040 310		
Udekket tap		-368 414	-5 313 951		





**SAMEIET HEIMDALSVEIEN 5**  
**ORG.NR. 984 928 769, KUNDENR. 1535**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	146 620	157 548
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>146 620</b>	<b>157 548</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 745	4 847
Forskuddsbetalte kostnader		1 357	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 500	0
Energiavregning	15	84 823	0
Driftskonto OBOS-banken		545 017	1 223 993
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	670
Sparekonto OBOS-banken		549 630	530 459
Innestående i andre banker		746	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 212 818</b>	<b>1 759 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-5 682 365	-5 313 951
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 682 365</b>	<b>-5 313 951</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 919 421	7 069 095
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 919 421</b>	<b>7 069 095</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 000	22 500
Leverandørgjeld		18 288	36 470
Skyldige offentlige avgifter		0	1 234
Påløpte renter		68 094	67 472
Påløpte avdrag		0	34 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>122 382</b>	<b>162 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 359 438</b>	<b>1 917 517</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 07.03.2025  
Styret i Sameiet Heimdalsveien 5

Harald Thirud Skutvik

Marte Johanson

Mathilde Åsnes



**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 296 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 296 000</b>

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

Avregning 2023/2024	16 318
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 318</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-3 500
Arbeidsgiveravgift	-8 954
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 454</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 679
Konsulentonorar, OBOS Prosjekt	-19 448
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 127</b>

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

Nordisk Energi	-85 994
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 994</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-371 281
Drift/vedlikehold VVS	-25 753
Drift/vedlikehold elektro	-120 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 326
Drift/vedlikehold brannsikring	-182 086
Kostnader dugnader	-572
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-813 899</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 984
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-17 984</b>

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

Container	-8 460
Andre fremmede tjenester	-11 753
Telefon u/mva	-4 961
Bank- og kortgebyr	-3 892
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 066</b>

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

Renter bank	24 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 838</b>

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

Pantegjeldsrenter	-466 749
Renter på leverandørgjeld	-6
Andre rentekostnader	-19
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-466 774</b>



**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Nedgravd søppelanlegg	
Tilgang 2018	218 563
Avskrevet tidligere	-61 015
Avskrevet i år	-10 928
	146 620
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>146 620</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-10 928****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader	4 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 500</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Administrasjon	-1 200
Strøm	13 945
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>12 745</b>

---

Uoppgjorte avregninger 72 078

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **84 823**

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: 16****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: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,67 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-7 200 000

Nedbetalt tidligere

130 905

Nedbetalt i år

149 674

6 919 421

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**6 919 421**





Til årsmøtet i Sameiet Heimdalsveien 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heimdalsveien 5 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

15 av 18

Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 1535 Selskapsnavn: SAMEIET HEIMDALSVIEIEN 5

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.