



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 416 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDLANDSGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 19.05.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996416178

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 783 283	2 217 615
Sum inntekter		3 783 283	2 217 615
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 908 089	2 208 476
Sum kostnader		2 033 599	2 333 986
Driftsresultat		1 749 684	-116 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 707	17 874
Sum finansinntekter		7 707	17 874
Annen finanskostnad		467 344	407 602
Sum finanskostnader		467 344	407 602
Netto finans		-459 637	-389 728
Resultat før skattekostnad		1 290 047	-506 099
Årsresultat		1 290 047	-506 099
Totalresultat		1 290 047	-506 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 290 047	-506 099
Sum overføringer og disponeringer		1 290 047	-506 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 610	42 958
Andre fordringer		189 161	298 710
Sum fordringer		228 771	341 668
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		922 042	896 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		922 042	896 699
Sum omløpsmidler		1 150 813	1 238 367
SUM EIENDELER		1 150 813	1 238 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 118 548	5 408 595
Sum opptjent egenkapital		-4 118 548	-5 408 595
Sum egenkapital		-4 118 548	-5 408 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 139 562	6 441 943
Sum annen langsiktig gjeld		5 139 562	6 441 943
Sum langsiktig gjeld		5 139 562	6 441 943
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-253	
Leverandørgjeld		76 379	116 281
Skyldige offentlige avgifter			54 860
Annen kortsiktig gjeld		53 672	33 877
Sum kortsiktig gjeld		129 799	205 018
Sum gjeld		5 269 361	6 646 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 150 813	1 238 367



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504749

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 416 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDLANDSGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 19.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 996 416 178
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 783 283	2 217 615
Sum inntekter		3 783 283	2 217 615
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 908 089	2 208 476
Sum kostnader		2 033 599	2 333 986
Driftsresultat		1 749 684	-116 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 707	17 874
Sum finansinntekter		7 707	17 874
Annen finanskostnad		467 344	407 602
Sum finanskostnader		467 344	407 602
Netto finans		-459 637	-389 728
Resultat før skattekostnad		1 290 047	-506 099
Årsresultat		1 290 047	-506 099
Totalresultat		1 290 047	-506 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 290 047	-506 099
Sum overføringer og disponeringer		1 290 047	-506 099



Organisasjonsnr: 996 416 178
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 610	42 958
Andre fordringer		189 161	298 710
Sum fordringer		228 771	341 668
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		922 042	896 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		922 042	896 699
Sum omløpsmidler		1 150 813	1 238 367
SUM EIENDELER		1 150 813	1 238 367
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 118 548	5 408 595
Sum opptjent egenkapital		-4 118 548	-5 408 595



Sum egenkapital	-4 118 548	-5 408 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 139 562	6 441 943
Sum annen langsiktig gjeld	5 139 562	6 441 943
Sum langsiktig gjeld	5 139 562	6 441 943
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	-253	
Leverandørgjeld	76 379	116 281
Skyldige offentlige avgifter		54 860
Annen kortsiktig gjeld	53 672	33 877
Sum kortsiktig gjeld	129 799	205 018
Sum gjeld	5 269 361	6 646 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 150 813	1 238 367



Organisasjonsnr: 996 416 178
SAMEIET NORDLANDSGATA 11

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 2025

Innkalling

S.nr. 1008
SAMEIET NORDLANDSGATA 11



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDLANDSGATA 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 20:00 og lukker 22. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1008>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 18:00 , Teams, linken ligger også på Vibbo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Robotgressklipper

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDLANDSGATA 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

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tu Nhi Van er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024 Nordlandsgata 11.pdf
2. 1008 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hele styret er på valg i år, grunnet at flere nåværende styremedlemmer, inkludert styreleder, planlegger salg og flytting. Vi er derfor helt avhengige av at flere seksjonseiere melder seg til styreverv i år. Nåværende styre vil bidra til en god kunnskapsoverføring, for at det skal bli oversiktlig og enkelt å overta vervene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

-
- Frode Bråthen



Valg av 1 styremedlem (vara) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (vara):

- Kjetil Torød

Sak 7

Robotgressklipper

Forslag fremmet av:
Jonas Myhre Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget investerer i en robotgressklipper. Gresset blir vedlikeholdt uten at vaktmester må ta det jevnlig. Plenen blir også mye penere ved jevlig klipping.

Styrets innstilling

Styret mener det vil være stor risiko for tyveri av en robotgressklipper som står ute, samt utgifter knyttet til service og vedlikehold av den. Vi mener derfor at dagens løsning med vaktmester er den beste og mest økonomiske løsningen. Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Investeringer i robotgressklipper.



Styrets årsrapport

I styreperioden 24/25 har styret avholdt fire møter. I tillegg til møtene har styret hatt hyppig elektronisk kontakt gjennom året for å drive effektivt styrearbeid.

Blant styrets største saker i perioden har vært:

- håndtering av en lengre periode med ustabilitet og feil på oppvarmingssystemet i bygget i vinter, som førte til at flere seksjoner sto uten varme i leilighetene sine. Styret koordinerte feilsøkingprosessen med ulike aktører, samt etter hvert reparasjon med ny pumpe, i tillegg til håndtering av en naturlig nok stor mengde beboerhenvendelser knyttet til dette.
- gjennomført dugnad mai 2024 med etablering av og planting av ny hekk mot Grefsenveien, rydding og vasking av fellesarealer og arbeid i felleshagen. Takk til oppmøtte beboere som bidro til en fin dugnad! Vi oppfordrer flere til å møte opp ved neste dugnad, samt bidra til å holde ute- og fellesarealer ryddige og trivelige gjennom hele året.
- koordinert arbeid med skifte til nye nødløys i kjeller og garasje, nye røykvarslere i kjeller, to stk. nye ventilasjonsvifter på tak og nye etasje- og husnummerskilt.
- gjennomføring av full høytrykkspyling av svalganger, samt overmaling av tagging på avfallscontainere og husvegg mot Grefsenveien.
- jevnlig nabokontakt med Grefsenveien 26 om ulike saker, blant annet videreføring av avtale om felles snømåking og varsling om feilparkeringer.
- jevnlig kommunikasjon ut til beboere, blant annet påminnelser om korrekt avfallshåndtering og lukking av port mot Grefsenveien.
- håndtering av spørsmål og henvendelser fra beboere og meglere.

Foreløpige fremtidige vedlikeholdsplaner i sameiet er definert slik av nåværende styre (obs på at denne listen ikke er uttømmende og selsagt kan endre seg utfra nye saker og behov som dukker opp, samt prioriteringer fra nytt styre):

- bytte av råttan planke på tak over seksjon i 6. etasje (våren 2025)
- kjemisk rens av varmeanlegg, samt etablering av magnetittfilter, for å motarbeide at ny pumpe blir defekt (6-12 mnd)
- full rens og service på ventilasjonsanlegg, samt trolig bytte av flere vifter (trolig 2-3 år)
- service/oppgradering på callinganlegg (usikkert)



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nordlandsgata 11 som viser et overskudd på kr 1 290 047,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

Vestby, 6. mai 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau
Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor



**SAMEIET NORDLANDSGATA 11
ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 521 982	2 217 440	2 639 000	2 644 000
Andre inntekter	3	15 410	175	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 537 391	2 217 615	2 642 000	2 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 500	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-13 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-91 875	-97 011	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-5 491	-5 540	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-316 579	-588 839	-319 000	-322 000
Forsikringer		-183 791	-168 719	-180 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-455 321	-394 344	-469 000	-523 920
Energi/fyring	10	-461 395	-513 493	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 259	-274 611	-280 000	-80 000
Andre driftskostnader	11	-225 129	-152 418	-169 500	-190 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 033 599	-2 333 986	-2 259 000	-2 080 420
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		503 792	-116 371	383 000	566 580
Innbetalt andel fellesgjeld		1 245 892	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 749 684	-116 371	383 000	566 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 707	17 874	0	0
Finanskostnader	13	-467 344	-407 602	-491 000	-399 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-459 637	-389 728	-491 000	-399 000
ÅRSRESULTAT		1 290 047	-506 099	-108 000	167 580
Overføringer:					
Udekket tap		0	-506 099		
Til annen egenkapital		1 290 047	0		



SAMEIET NORDLANDSGATA 11
ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 610	42 958
Forskuddsbetalte kostnader		189 161	298 710
Driftskonto OBOS-banken		922 042	857 349
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	39 350
SUM OMLØPSMIDLER		1 150 813	1 238 367
SUM EIENDELER		1 150 813	1 238 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14 / 15	-4 118 548	-5 408 595
SUM EGENKAPITAL		-4 118 548	-5 408 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 139 562	6 441 943
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 139 562	6 441 943
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 451	33 877
Leverandørgjeld		76 379	116 281
Skyldige offentlige avgifter		0	54 860
Påløpte renter		-253	0
Annen kortsiktig gjeld	17	20 221	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 799	205 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 150 813	1 238 367
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2025

Styret i Sameiet Nordlandsgata 11

Lovise Ingeborg Gangnes

Inger Aagesen

Tu Nhi Van

Kathrine Sofie Killingmo

Frode Bråthen

**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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslånets hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 441 037
Fjernvarme	386 057
Lån	243 476
Lånekostnad I (Adm-avtale)	196 085
TV	105 179
Garasje	81 000
Bredbånd	67 070
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 521 982

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Innbetaling Kredinor	12 505
Andre innbetalinger	2 870
SUM ANDRE INNTEKTER	15 410

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 165
Enqvist Eiendomsdrift AS	-326
SUM KONSULENTHONORAR	-5 491

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

Drift/vedlikehold bygninger	-40 376
Drift/vedlikehold elektro	-56 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 284
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 425
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 623
Kostnader dugnader	-737
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-316 579

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 567
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-455 321

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 148
Fjernvarme	-383 246
SUM ENERGI / FYRING	-461 395

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 530
Vaktmestertjenester	-97 550
Renhold ved firmaer	-48 630
Snørydding	-24 317
Andre fremmede tjenester	-27 388
Andre kontorkostnader	-2 388
Kontingenter	-5 517
Bank- og kortgebyr	-2 882
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-10 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 129

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 344
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 363
SUM FINANSINNTEKTER	7 707

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-467 306
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-467 344

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-5 334 736
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	1 245 892
Reduksjon EK fra IN	-29 704
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-4 118 548

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**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 verdøkninger 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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Boligbanken Asa	
Renter 31.12.24 var 7,80. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig, 2023	-6 510 980
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	70 276
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	55 250
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 245 892
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 139 562

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IN avregning	-20 221
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 221



Resultatanalyse 2024 Sameiet Nordlandsgata 11

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 521 982	2 639 000	117 018	4 %
Andre inntekter	15 410	3 000	-12 410	-414 %
Sum driftsinntekter	2 537 391	2 642 000	104 609	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 510	-15 500	10	0 %
Styrehonorar	-110 000	-110 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-14 250	-15 000	-750	5 %
Forretningsførerhonorar	-91 875	-97 000	-5 125	5 %
Konsulenthonorar	-5 491	-4 000	1 491	-37 %
Drift og vedlikehold	-316 579	-319 000	-2 421	1 %
Forsikringer	-183 791	-180 000	3 791	-2 %
Kommunale avgifter	-455 321	-469 000	-13 679	3 %
Energi/fyring	-461 395	-600 000	-138 605	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-154 259	-280 000	-125 741	45 %
Andre driftskostnader	-225 129	-169 500	55 629	-33 %
Sum driftskostnader	-2 033 599	-2 259 000	-225 401	10 %
Driftsresultat før in/adm.avt	503 792	383 000	-120 792	-32 %
Innbetalt andel fellesgjeld	1 245 892	0	-1 245 892	100 %
Driftsresultat	1 749 684	383 000	-1 366 684	-357 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	7 707	0	-7 707	100 %
Finanskostnader	-467 344	-491 000	-23 656	5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-459 637	-491 000	-31 363	6 %
Årsresultat	1 290 047	-108 000	-1 398 047	1 294 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 1008 Selskapsnavn: SAMEIET NORDLANDSGATA 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Tu Nhi Van er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 110 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Velges i møtet

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Frode Bråthen

Styremedlem (vara) (kun 1 skal velges)

Kjetil Torød

Sak 7 Robotgressklipper

Investeringer i robotgressklipper.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.