



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 260 493
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AMALIENBORG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 977260493

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		3 720 972	3 475 146
Sum inntekter		3 720 972	3 475 146
Kostnader			
Lønnskostnad		122 690	122 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 230	74 230
Annen driftskostnad		3 271 399	2 867 045
Sum kostnader		3 468 319	3 063 965
Driftsresultat		252 653	411 181
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 790	33 438
Sum finansinntekter		34 790	33 438
Annen finanskostnad		462 292	419 216
Sum finanskostnader		462 292	419 216
Netto finans		-427 502	-385 778
Resultat før skattekostnad		-174 849	25 402
Årsresultat		-174 849	25 402
Totalresultat		-174 849	25 402
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 849	25 402
Sum overføringer og disponeringer		-174 849	25 402



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 381	519 611
Sum varige driftsmidler		445 381	519 611
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 441 761	6 658 146
Sum finansielle anleggsmidler		6 441 761	6 658 146
Sum anleggsmidler		6 887 142	7 177 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 138	366
Andre fordringer		299 207	104 390
Sum fordringer		302 345	104 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 148	309 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 148	309 502
Sum omløpsmidler		368 493	414 258
SUM EIENDELER		7 255 635	7 592 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		608 685	783 534
Sum opptjent egenkapital		608 685	783 534
Sum egenkapital		608 685	783 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 441 761	6 658 146
Sum annen langsiktig gjeld		6 441 761	6 658 146
Sum langsiktig gjeld		6 441 761	6 658 146
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 780	2 554
Leverandørgjeld		161 326	106 318
Annen kortsiktig gjeld		24 083	41 463
Sum kortsiktig gjeld		205 189	150 335
Sum gjeld		6 646 950	6 808 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 255 635	7 592 015



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 456160

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 260 493
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AMALIENBORG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 977 260 493
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 720 972	3 475 146
Sum inntekter		3 720 972	3 475 146
Kostnader			
Lønnskostnad		122 690	122 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 230	74 230
Annen driftskostnad		3 271 399	2 867 045
Sum kostnader		3 468 319	3 063 965
Driftsresultat		252 653	411 181
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 790	33 438
Sum finansinntekter		34 790	33 438
Annen finanskostnad		462 292	419 216
Sum finanskostnader		462 292	419 216
Netto finans		-427 502	-385 778
Resultat før skattekostnad		-174 849	25 402
Årsresultat		-174 849	25 402
Totalresultat		-174 849	25 402
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 849	25 402
Sum overføringer og disponeringer		-174 849	25 402



Organisasjonsnr: 977 260 493
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 381	519 611
Sum varige driftsmidler		445 381	519 611
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 441 761	6 658 146
Sum finansielle anleggsmidler		6 441 761	6 658 146
Sum anleggsmidler		6 887 142	7 177 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 138	366
Andre fordringer		299 207	104 390
Sum fordringer		302 345	104 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		66 148	309 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 148	309 502
Sum omløpsmidler		368 493	414 258
SUM EIENDELER		7 255 635	7 592 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	608 685	783 534
Sum opptjent egenkapital	608 685	783 534
Sum egenkapital	608 685	783 534
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 441 761	6 658 146
Sum annen langsiktig gjeld	6 441 761	6 658 146
Sum langsiktig gjeld	6 441 761	6 658 146
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 780	2 554
Leverandørgjeld	161 326	106 318
Annen kortsiktig gjeld	24 083	41 463
Sum kortsiktig gjeld	205 189	150 335
Sum gjeld	6 646 950	6 808 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 255 635	7 592 015



Organisasjonsnr: 977 260 493
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1164

AMALIENBORG BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

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 9. april kl. 19:00 og lukker 12. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1164>

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 19:00 , Garasjen i nr 20.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AMALIENBORG BOLIGSAMEIE



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

Johannes Møllerhagen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sindre Bilden og Elisabeth Hågå 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Haneborg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emma Davidsson



Styrets årsrapport

1. Innledning

De siste årene har det vært utfordrende med tanke på økonomi og likviditet for sameiet. Styret har på bakgrunn av dette fokusert aktivt på å redusere faste utgifter. Større utgiftsposter er kartlagt og styret har prøvd å reforhandle avtalene. Dette arbeidet har gått 162.500,- i årlig besparelse.

2. Styrets arbeid

- **Administrasjon:** Det har i perioden blitt gjennomført ni styremøter. Styremøtene er aktivt brukt til planlegging og oppfølging oppgaver
- **Kommunikasjon:** Styret benytter på Vibbo til kommunikasjon og informasjon til beboere.
- **Vedlikeholdsarbeid:**
 - Åpnet takterassen for alle beboere med grill og utemøbler til stor suksess
 - Doblet internetthastigheten til samme pris (1000/1000 Mbps)
 - Byttet til LED-lys trappeløp og loft i nr 18
 - Byttet til LED-lys på utendørs lyktestolper
 - Utbedret boder etter innbrudd
 - Gjennomført alle branntiltak etter brannteknisk tilstandsvurdering av brann- og redningsetaten i nr 18
 - Installert tilbakeslagsventil i brederrom for å unngå fremtidig oversvømmelser i boder i nr 18b
 - Bytte av garasjeport (styret selv har fikset døren og bestilt deler til utbedring, dette har spart sameiet for 60.000,-)
 - Byttet nødvendige balkongdører i nr 20
- **Leverandører og tjenestetilbud:**
 - Ny forsikringsleverandør 85.000,- i besparelse per år
 - Reforhandlet låneavtale ned 0,5% pts 42 000,- i besparelse per år
 - Reforhandlet matterleverandør 12.000,- i besparelse per år
 - Reforhandlet heisservice 4.500,- i besparelse per år
 - Reforhandlet brannservice i nr 20 4.000,- i besparelse per år
 - Oppsigelse av korresjonsdetektering i garasje 15.000,- i besparelse per år
- **Spesielle uforutsette hendelser:**

Sameiet var plaget av gjentatte innbrudd i 2024. Dette medførte at alle nøkkelsystemer i sameiet har blitt byttet ut. Videre har vi byttet en brannport i 18b som følge av samme. På ekstra ordinært årsmøte ble det votert over installasjon av videoovervåkning, vedtaket ble vedtatt. Dette tiltaket er under arbeid. #20 har også byttet et stort antall terrassedører, som er et stort innhogg i budsjettet til 20.
- **Beboeraktiviteter:**

Vi gjennomførte dugnad i mai 2024. Det var som vanlig svært godt oppmøte og vi hadde en produktiv dugnad. Nytt for året var to nye blomsterbed.

3. Økonomisk oversikt

Totalt driftsbudsjett for 2024 er på ca 3,4 millioner kroner, i tillegg til ca 430 000 i finanskostnader (Nedbetaling av lån/renter).

Postene for utgifter i 2024 har vært:

- 1.[] Driftkostnader (ca 1 MNOK)
 - o[] Bytte av Vinduer #20
 - o[] Bytte av lås og nøkler etter innbrudd
 - o[] Rørlegger



- o[] LED pærer i #18
- o[] Heis + Garasje vedlikehold
- o[] Elektro/VVS, utvendige anlegg, ventilasjon, dugnad, ++
- 2.[] Kommunale avgifter (691 000)
- 3.[] Forsikringer (343 000)
- o[] (Styret har reforhandlet for 2025, som beskrevet ovenfor)
- 4.[] Energi/Fyring (518 000)
- 5.[] Lån (462 000)
- o[] Forhandlet ny låneavtale med -0,5%pts i September
- 6.[] "Resten" (Ca 350 000)
- o[] Revisjonshonorar
- o[] Forretningsførerhonorar
- o[] Styrehonorar
- o[] TV/Bredbånd
- o[] Renhold, vakmester, skadedyrbehandling

Budsjettene for 2024 har vært utfordrende. Inntektene er estimert til rundt 3,7 MNOK, hovedsakelig fra felleskostnader. Dette er ikke tilstrekkelig til å dekke årets utgifter, som har vært på cirka 3,9 MNOK. Konsekvensen er at sameiets balanse reduseres. Styret ser 2024 som et år med mange uforutsette utgifter relatert til innbrudd, bytte av terassedører i 20 og akutt vedlikeholdsbehov av garasje og piper. I tillegg har vi etablert Defigo som et digitalt låsesystem som medfører en engangskostnad.

Budsjett:

OBOS og Oslo kommune har gitt oss estimater for forventede økninger i kostnader neste år, og vi har allerede mottatt prisjusteringer fra forsikringsselskapet. De viktigste endringene er:

- Vann og avløp: +18%
- Kommunale avgifter (generelt) +15%
- Forsikringer: +24% (Nedforhandlet til -6%)
- Forretningsførerhonorar: +17%
- Resterende: KPI-justert: Ca 4% generelt.

Dette gir en forventet total kostnadsøkning på cirka 9,3% (før forsikringsjustering)

Styret har økt felleskostnadene med 10%. Dette i sammenheng med en reduksjon i driftkostnader fra 2024 og reforhandling av avtaler ser styret på som nok til å balansere budsjettet for 2025. Ved et eventuelt overskudd, se punkt 4.

4. Framtidsplaner

Sameiet har behov for å bygge likviditet og spare opp midler for å kunne ta større vedlikeholdsprosjekter.

For nr 18 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsaktiviteter, men bygget vårt er fra 1890 og uforutsette hendelser kan skje. Om det ikke dukker opp noe uforutsette skal midlene brukes til å nedbetale lån. Av mindre tiltak er det økt behov for lademuligheter for elbiler. Dette tiltaket er under planlegging.

Nr 20 vil ha en mer omfattende vedlikeholdsplan de kommende fem årene. Heiser bør oppgraderes for å redusere vedlikeholdskostnader. Sprekker i betong ved svalgangene bør utbedres. Styret henter også inn tilbud for å bytte belysning i bygget til LED. Det er en langsiktig investering som på 4-6 år tilbakebetaler seg selv ved hjelp av reduserte energikostnader. Fasaden begynner også å bli slitt.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AMALIENBORG BOLIGSAMEIE.

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

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: X6MG7-MIFX8-VQWKQ-7FTGC-H61HB-2GLMT



AMALIENBORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 977 260 493, KUNDENR. 1164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 481 931	3 432 814	3 659 000	3 869 493
Ladeinntekter EL-bil		34 731	42 332	0	31 836
Andre inntekter	3	204 310	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 720 972	3 475 146	3 659 000	3 901 329
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Avskrivninger	14	-74 230	-74 230	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 016	-10 102	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-105 300	-111 391	-118 000	-123 900
Konsulenthonorar	7	-176 596	-7 219	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 003 994	-809 078	-552 500	-599 249
Forsikringer		-343 093	-290 331	-293 000	-585 712
Kommunale avgifter	9	-691 953	-593 588	-573 130	-816 505
Energi/fyring	10	-518 088	-628 819	-700 000	-533 826
TV-anlegg/bredbånd		-142 528	-141 808	-147 000	-172 836
Andre driftskostnader	11	-278 833	-274 709	-279 800	-248 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 468 319	-3 063 965	-2 801 430	-3 229 228
DRIFTSRESULTAT		252 653	411 181	857 570	672 101
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 790	33 438	30 000	0
Finanskostnader	13	-462 292	-419 216	-466 000	-402 466
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-427 502	-385 778	-436 000	-402 466
ÅRSRESULTAT		-174 849	25 402	421 570	269 635
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 402		
Fra opptjent egenkapital		-174 849	0		



AMALIENBORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 977 260 493, KUNDENR. 1164

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	445 381	519 611
Langsiktige fordringer	15	6 441 761	6 658 146
SUM ANLEGGSMIDLER		6 887 142	7 177 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 138	366
Forskuddsbetalte kostnader		126 939	104 390
Andre kortsiktige fordringer	16	172 268	0
Driftskonto OBOS-banken		22 242	268 749
Sparekonto OBOS-banken		43 876	40 724
Sparekonto OBOS-banken II		30	29
SUM OMLØPSMIDLER		368 493	414 258
SUM EIENDELER		7 255 635	7 592 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	608 685	783 534
SUM EGENKAPITAL		608 685	783 534
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 441 761	6 658 146
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 441 761	6 658 146
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 083	41 463
Leverandørgjeld		161 326	106 318
Påløpte renter		19 780	2 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 189	150 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 255 635	7 592 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Amalienborg Boligsameie



Thomas Øverland Haneborg

Øistein Sabel Christophersen

Emma C. Davidsson

Johannes Møllerhagen



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 (N18)	1 646 316
Felleskostnader (N20)	1 836 084
Fiber (N18)	81 120
Fiber (N20)	64 896
Dugnadsgebyr	36 000
Parkering (N18)	33 150
Parkering tidligere år(N18)	750
Nedbetaling (N18)	-113 833
Nedbetaling (N20)	-102 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 481 931

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Støtte fra Enova for kartlegging av potensielle miljøtiltak	94 222
Erstatning fra Gjensidige for skade oppstått 27.08.2023 (N18)	52 996
Erstatning fra Gjensidige for skade oppstått 04.10.2021 (N20)	15 419
Erstatning fra Gjensidige for innbrudd og nytt låsesystem (N18)	41 673
SUM ANDRE INNETEKTER	204 310

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. Av dette er kr 20 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulent honorarer OBOS Prosjekt AS	-3 100
Itech AS, energikartlegging	-171 313
SUM KONSULENTHONORAR	-176 596

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Husvindu AS, dører til Nedre Skøyen vei 20	-180 213
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-180 213
Drift/vedlikehold bygninger	-280 674
Drift/vedlikehold VVS	-100 839
Drift/vedlikehold elektro	-118 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 388
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 672
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-22 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 003 994

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-445 279
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-246 402
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-691 953

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-256 286
Fjernvarme	-261 802
SUM ENERGI / FYRING	-518 088

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 892
Skadedyrarbeid	-9 082
Lyspærer og sikringer	-459
Vaktmestertjenester	-92 124
Vakthold	-24 924
Renhold ved firmaer	-88 659
Snørydding	-47 193
Andre fremmede tjenester	-5 476
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 246
Andre kontorkostnader	-4 430
Bank- og kortgebyr	-3 348
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-278 833

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	330
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 399
SUM FINANSINNTEKTER	34 790

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (N18)	-231 054
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (N20)	-231 134
Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	-462 292

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladere (6 stk N18)		
Tilgang 2019	92 625	
Avskrevet tidligere	-92 624	
		1
Sykkelhus (2stk)		
Tilgang 2021	914 300	
Tilskudd 2021	-172 000	
Avskrevet tidligere	-222 690	
Avskrevet i år	-74 230	
		445 380
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		445 381



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-74 230

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Aktivert lån Nedre Skøyen vei 18	3 214 236
Aktivert lån Nedre Skøyen vei 20	3 227 525
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	6 441 761

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt støtte fra Enova for kartlegging av miljøtiltak, mottatt 15.01.25	94 222
Avsatt erstatning fra Gjensidige for skade 27.08.2023 (N18), mottatt 08.01.25	52 996
Avsatt erstatning fra Gjensidige for ny branndør (N18), mottatt 31.01.25	25 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 268

NOTE: 17**EGENKAPITAL**

	Egenkapital Nedre Skøyen vei 18	Egenkapital Nedre Skøyen vei 20	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2023	667 073	116 461	783 534
Årets resultat	-3 960	-170 889	-174 849
Pr. 31.12.2024	663 113	-54 428	608 685

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 18 (HABA01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 558 000
Nedbetalt tidligere	229 931
Nedbetalt i år	113 833
	-3 214 236

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HABA02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	169 923
Nedbetalt i år	102 552
	-3 227 525

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 441 761
------------------------------------	-------------------



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 høyere kostnader på forsikring, drift og vedlikehold og kommunale avgifter enn budsjettert. Spesielt drift og vedlikehold er et punkt med signifikant økning mot tidligere år, drevet av lås- og vindu bytter.

Resultat

Årets resultat på kr 174 849 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 163 304.



Budsjett 2025

Følgende estimater er lagt til grunne i budsjettet:

Vann og avløp: +18%
Kommunale avgifter (generelt) +15%
Forsikringer: +24%
Forretningsførerhonorar: +17%
Resterende: KPI-justert: Ca 4% generelt.

Dette gir en forventet total kostnadsøkning på **cirka 9,3%**.

Tiltak og estimater lagt til grunne for å forbedre budsjettet:

- **Øke felleskostnadene med 10 %**
Dette vil bidra til å redusere gapet mellom inntekter og utgifter, selv om det ikke fullt ut dekker det forventede underskuddet.
- **Redusere driftskostnader (-40%)**
På grunn av begrenset likviditet vil det ikke være mulig å gjennomføre store prosjekter i 2024. Dette krever prioritering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
- **Optimalisere avtaler**
Sikre at vi alltid har konkurransedyktige avtaler for forsikring, strøm og lån ++ slik at vi holder kostnadene så lave som mulig uten å gå på bekostning av kvalitet. Dette er ikke lagt til grunne i budsjettet, men er en mulig oppside

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.25

Selskapsnummer: 1164 Selskapsnavn: AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

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>Johannes Møllerhagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sindre Bilden og Elisabeth Hågå 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 kr 120.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Thomas Haneborg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Emma Davidsson



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.