



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11  
Forretningsadresse: 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: 03.06.2025

### 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, 10.07.2025



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		2 197 021	1 930 564
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 197 021</b>	<b>1 930 564</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 717 804	1 612 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 831 904</b>	<b>1 726 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 117</b>	<b>203 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 445	37 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 445</b>	<b>37 382</b>
Annen finanskostnad		214 978	190 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 978</b>	<b>190 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 533</b>	<b>-153 348</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 584	50 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	4 265
Andre fordringer		67 517	59 900
Sum fordringer		67 552	64 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 001	942 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 001	942 456
Sum omløpsmidler		1 145 553	1 006 621
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</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		1 809 837	2 005 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 809 837</b>	<b>-2 005 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 809 837</b>	<b>-2 005 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 825 195	2 858 546
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 825 195</b>	<b>2 858 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 825 195</b>	<b>2 858 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 166	21 534
Leverandørgjeld		102 460	105 008
Annen kortsiktig gjeld		26 569	26 954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 195</b>	<b>153 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 955 390</b>	<b>3 012 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543492

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11  
Forretningsadresse: 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: 03.06.2025

#### 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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 980 413 780  
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 197 021	1 930 564
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 197 021</b>	<b>1 930 564</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 717 804	1 612 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 831 904</b>	<b>1 726 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>365 117</b>	<b>203 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 445	37 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 445</b>	<b>37 382</b>
Annen finanskostnad		214 978	190 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 978</b>	<b>190 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 533</b>	<b>-153 348</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 584	50 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>



Organisasjonsnr: 980 413 780  
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		35	4 265
Andre fordringer		67 517	59 900
Sum fordringer		67 552	64 165
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 001	942 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 001	942 456
Sum omløpsmidler		1 145 553	1 006 621
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</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		1 809 837	2 005 421
Sum opptjent egenkapital		-1 809 837	-2 005 421



Sum egenkapital	-1 809 837	-2 005 421
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 825 195	2 858 546
Sum annen langsiktig gjeld	2 825 195	2 858 546
Sum langsiktig gjeld	2 825 195	2 858 546
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 166	21 534
Leverandørgjeld	102 460	105 008
Annen kortsiktig gjeld	26 569	26 954
Sum kortsiktig gjeld	130 195	153 496
Sum gjeld	2 955 390	3 012 042
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</b>



Organisasjonsnr: 980 413 780  
SAMEIET ETTERSTADGATA 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7096  
SAMEIET ETTERSTADGATA 11



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADGATA 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 3. juni kl. 23:00 og lukker 6. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7096>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. juni kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 19:00 , Digitalt.

### 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. Endring vedtektene § 8-1-2
7. Endring i Husordensregler, avsnitt om vaktmester og skilt.
8. Styrets kommunikasjon med beboere.
9. Hagegruppe på Vibbo
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET ETTERSTADGATA 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  
Atle Gulpinar er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Frode Strøm 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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7096 Årsregnskap 2024 årsregnskap og revisorberetning.pdf

2. 7096 Styrets arbeid for året 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 104 000

Sak 6

## Endring vedtektene § 8-1-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Under 8. Styret og dets vedtak og 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag. seksjon 2.

Dagens ordlyd:

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ny ordlyd (endring kursiv):

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. *Det skal tilstrebes kontinuitet i styrets arbeid ved at styremedlemmenes tjenestetider ikke løper ut samtidig og at minst ett styremedlem ikke er på valg hvert år.* Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Begrunnelse:

Endrigne implementerer allerede gjeldene praksis i vedtektene.

I forbindelse med endringen foreslås det å gjøre mindre kosmetiske endringer som å fjerne den grå marginen på høyre side og fjerne dobbel overskrift "4. Sameiets parkeringsplasser".



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 7

## Endring i Husordensregler, avsnitt om vaktmester og skilt.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

### Vaktmester

Oslo Bygårdsdrift har ansvar for å sjekke lys og at alt er i orden i gården. Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen leilighet. Alle henvendelser til vaktmester angående fellesarealer skal gå via styret. Sameierne er også pliktig til å informere styret dersom feil eller mangler oppdages.

### Skilting

Det er påbudt med forskriftsmessige skilter på ringeklokker og postkasser. Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos Låsspesialisten 22-228888 Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier hos Saga Elektronikk 66801894.

Ny tekst:

### Vaktmester

Vaktmester har ansvar for å sjekke lys og at alt er i orden i gården. Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen leilighet. Alle henvendelser til vaktmester angående fellesarealer skal gå via styret. Sameierne er også pliktig til å informere styret dersom feil eller mangler oppdages.

### Skilting

Det er påbudt med forskriftsmessige skilter på ringeklokker og postkasser. Kontakt styret for bestilling av postkasseskilt eller endring av navn på ringeklokke.

Begrunnelse:

Dagens info er feil. Endringen gjør at husordensreglene ikke må oppdateres ved endring av leverandør.

I forbindelse med endringen foreslås det å gjøre mindre kosmetiske endringer som å gjøre "Endringer av Husordensregler" til en tittel.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 8

## Styrets kommunikasjon med beboere.

Forslag fremmet av:

Kari Synnøve Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med en tettere kommunikasjon med beboere på Vibbo så det blir enklere for oss alle å følge med.

Forslag til vedtak

Styret sender kvartalsvise nyhetsbrev på Vibbo med informasjon om hva som arbeides med.

Sak 9

## Hagegruppe på Vibbo

Forslag fremmet av:

Kari Synnøve Gellein

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er opprettet en hagegruppe på Vibbo. Gruppen er for alle i sameiet som ønsker å bidra til å gjøre vår felles bakgård vakrere og mer levende. Bli gjerne med :) Hagegruppen er ikke en erstatning for ordinære dugnader, men gjøres frivillig av gruppen. Vi ønsker oss et årlig budsjett på 15.000,- til div beplating, innkjøp og vedlikehold. Dette er et max budsjett som ikke nødvendigvis benyttes hvert år.

a)

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

- For Hagegruppe på Vibbo
- Mot Hagegruppe på Vibbo

b)

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

1. Hagegruppen ønsker et årlig budsjett på 15.000,- til beplating, vedlikehold og innkjøp for å skape en levende og vakrere hage. Benyttes ikke årlig sum hvert år overføres ubenyttet beløp til neste års budsjett.

2. Hagegruppen får et årlig budsjett på 10.000 til beplating, vedlikehold og innkjøp for å skape en levende og vakker bakgård.



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo Toft Brochmann

Jo Toft Brochmann er nåværende styremedlem og har godt kjennskap til styret. Han har jobbet tett med arkitekt og entreprenører i forbindelse med balkongprosjektet.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Helmke

Martin Helmke, bor i C oppgangen og har bodd her i ett år nå. Han kan gjerne tenke seg å bidra i styret.

- Øyvind Fygd

Øyvind Fygd eier Fokus Invest AS, som eier og leier ut en leilighet i A-oppgangen. Han er 67 år gammel og er lege med spesialisering i øyesykdommer. Han driver eget legekontor og eier i tillegg Fokus Invest AS, et selskap som investerer i og forvalter utleieeiendommer i Oslo.

Gjennom sitt eierskap og tidligere styreverv i tre sameier har han opparbeidet seg god kjennskap til styrearbeid og drift av boligselskaper. Han ønsker å bidra til en ansvarlig og resultatorientert forvaltning av sameiet, med vekt på økonomisk bevissthet, transparens og godt samarbeid.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Strøm

Sitter som varamedlem i dag

- Oda Karoline Storbråten Davanger

Jeg bor i sameiet, jeg har lang fartstid i styret som kan gi overblikk-perspektiv og historisk kontekst, og lyst til å bidra der jeg kan. Tidligere styreerfaring med blant annet rør, balkong, skadedyr, brannsikkerhet, dugnader, dørklokke, og økonomien. Kommer godt med!



## SAMEIET ETTERSTADGATA 11 ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 197 021	1 930 564	2 197 000	2 299 740
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 197 021</b>	<b>1 930 564</b>	<b>2 197 000</b>	<b>2 299 740</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-104 000
Revisjonshonorar	5	-6 988	-8 317	-6 500	-8 300
Forretningsførerhonorar		-115 650	-109 983	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-224 393	-3 594	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-58 081	-187 483	-205 000	-205 000
Forsikringer		-223 871	-205 219	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	8	-311 544	-265 123	-308 000	-354 000
Energi/fyring	9	-505 881	-533 410	-670 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 192	-205 859	-132 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-145 204	-93 703	-128 000	-151 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 831 904</b>	<b>-1 726 791</b>	<b>-2 003 600</b>	<b>-2 024 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>365 117</b>	<b>203 773</b>	<b>193 400</b>	<b>275 440</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 445	37 383	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-214 978	-190 730	-211 000	-212 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-169 533</b>	<b>-153 348</b>	<b>-191 000</b>	<b>-192 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>195 584</b>	<b>50 425</b>	<b>2 400</b>	<b>83 440</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		195 584	50 425		



**SAMEIET ETTERSTADGATA 11**  
**ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 265
Forskuddsbetalte kostnader		67 517	59 900
Driftskonto OBOS-banken		249 280	384 434
Sparekonto OBOS-banken		828 721	558 022
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 809 837	-2 005 421
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 809 837</b>	<b>-2 005 421</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 825 195	2 858 546
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 825 195</b>	<b>2 858 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 569	26 954
Leverandørgjeld		102 460	105 008
Påløpte renter		1 166	18 563
Påløpte avdrag		0	2 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 195</b>	<b>153 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 145 553</b>	<b>1 006 621</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Kristoffer Tønjum Holm/s/

Christian Per Ekdahl/s/

Elisabeth Thyri/s/

Jo Toft Brochmann/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	1 638 296
Oppvarming	508 985
Seksjonert lokale	49 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 197 021</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 670
Obos Prosjekt	-11 219
Head Energy Branncon AS	-75 281
Topic Arkitekter AS	-106 003
Plan-og bygningsetaten	-27 220
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-224 393</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-7 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 846
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 188
Kostnader dugnader	-2 423
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 081</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-224 550
Renovasjonsavgift	-86 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-311 544</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-27 647
Olje	-22 131
Fjernvarme	-456 104
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-505 881</b>

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

Lokalleie	-2 035
Container	-41 440
Lyspærer og sikringer	-1 992
Vaktmestertjenester	-32 364
Renhold ved firmaer	-58 788
Andre fremmede tjenester	-711
Trykksaker	-207
Andre kontorkostnader	-1 520
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 847
Velferdskostnader	-3 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 204</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	23 275
-------------	--------



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 055
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>45 445</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-214 952
Renter på leverandørgjeld	-26
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-214 978</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 809 837
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-1 809 837</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 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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	141 454
Nedbetalt i år	33 351
	-2 825 195
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 825 195</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADGATA 11.

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

**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)



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 13:42:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4HM5G-EPHD4-P6L3D-TCQEO-0MH46-SB6AL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Styrets arbeid for året 2024

Styret har i løpet av året utført de oppgavene som er nødvendige for å sikre en forsvarlig og god drift av sameiet. Dette har blant annet omfattet løpende oppfølging av leverandører og tjenesteytere, håndtering av mindre vedlikeholdsoppgaver og forsikrings saker, samt økonomi- og budsjettkontroll. Vi har sørget for at fellesarealer blir vedlikeholdt, og at tekniske installasjoner følges opp i tråd med gjeldende krav.

Styret har holdt kontakt med forretningsfører for å følge opp avvik eller behov som har oppstått i driften, i tillegg til å besvart henvendelser fra eiere og beboere. I starten av 2025 fikk vi ny kontaktperson/forretningsfører hos OBOS, noe som førte til at årsmøtet ble avholdt noe senere enn vanlig.

I 2024 har styret samarbeidet med arkitekt, som har vært ansvarlig søker i balkongprosjektet overfor Plan- og bygningsetaten. Vi fikk ferdigstilt tegninger og nødvendig dokumentasjon for søknad om oppføring av nye balkonger. Søknadene ble behandlet og godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Styret har videre brukt mye tid på å utarbeide et solid beslutningsgrunnlag for balkongprosjektet. Dette har inkludert innhenting og vurdering av pristilbud, kontakt med faglige rådgivere og innsamling av relevant informasjon. Søknaden og det øvrige beslutningsgrunnlaget ble lagt frem som egen sak på det ekstraordinære årsmøtet i starten av 2025.

Styret takker beboerne for godt samarbeid gjennom året.



## 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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7096 Selskapsnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Atle Gulpinar er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Frode Strøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 104 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Endring vedtektene § 8-1-2**

Forslaget vedtas

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring i Husordensregler, avsnitt om vaktmester og skilt.**

Forslaget vedtas

- For  
 Mot

**Sak 8 Styrets kommunikasjon med beboere.**

Styret sender kvartalsvise nyhetsbrev på Vibbo med informasjon om hva som arbeides med.

- For  
 Mot

**Sak 9 Hagegruppe på Vibbo**

a)

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

- For hagegruppe på vibbo  
 Mot hagegruppe på vibbo

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Hagegruppen ønsker et årlig budsjett på 15.000,- til beplantning, vedlikehold og innkjøp for å skape en levende og vakrere hage. Benyttes ikke årlig sum hvert år overføres ubenyttet beløp til neste års budsjett.
- Hagegruppen får et årlig budsjett på 10.000 til beplantning, vedlikehold og innkjøp for å skape en levende og vakker bakgård.



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jo Toft Brochmann

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Martin Helmke

Øyvind Fygd

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Frode Strøm

Oda Karoline Storbråten Davanger



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.