



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 774 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Kjøllberggaten 1
Forretningsadresse: St. Olavs gate 28
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tormod Christoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 036 068 | 3 055 460 |
| Sum inntekter | | 3 036 068 | 3 055 460 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 317 561 | 319 408 |
| Annen driftskostnad | | 1 877 334 | 1 318 272 |
| Sum kostnader | | 2 194 895 | 1 637 680 |
| Driftsresultat | | 841 173 | 1 417 780 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 932 | 19 799 |
| Sum finansinntekter | | 7 932 | 19 799 |
| Annen rentekostnad | | 570 441 | 695 715 |
| Sum finanskostnader | | 570 441 | 695 715 |
| Netto finans | | -562 509 | -675 916 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 278 664 | 741 864 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 278 664 | 741 864 |
| Årsresultat | | 278 664 | 741 864 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 29 083 794 | 29 083 794 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 083 794 | 29 083 794 |
| Sum anleggsmidler | | 29 083 794 | 29 083 794 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 16 160 | 23 368 |
| Sum fordringer | | 16 160 | 23 368 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 474 023 | 1 988 208 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 474 023 | 1 988 208 |
| Sum omløpsmidler | | 1 490 183 | 2 011 576 |
| SUM EIENDELER | | 30 573 977 | 31 095 370 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 146 900 | 146 900 |
| Annen innskutt egenkapital | | 73 450 | 73 450 |
| Sum innskutt egenkapital | | 220 350 | 220 350 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 168 493 | 9 889 829 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 10 168 493 | 9 889 829 |
| Sum egenkapital | | 10 388 843 | 10 110 179 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Sum langsiktig gjeld | | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 286 877 | 268 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 286 877 | 268 745 |
| Sum gjeld | | 20 185 134 | 20 985 191 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 573 977 | 31 095 370 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 472941

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 774 244
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Kjøllberggaten 1
Forretningsadresse: St. Olavs gate 28
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tormod Christoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 774 244
AS Kjølberggaten 1

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 036 068 | 3 055 460 |
| Sum inntekter | | 3 036 068 | 3 055 460 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 317 561 | 319 408 |
| Annen driftskostnad | | 1 877 334 | 1 318 272 |
| Sum kostnader | | 2 194 895 | 1 637 680 |
| Driftsresultat | | 841 173 | 1 417 780 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 932 | 19 799 |
| Sum finansinntekter | | 7 932 | 19 799 |
| Annen rentekostnad | | 570 441 | 695 715 |
| Sum finanskostnader | | 570 441 | 695 715 |
| Netto finans | | -562 509 | -675 916 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 278 664 | 741 864 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 278 664 | 741 864 |
| Årsresultat | | 278 664 | 741 864 |



Organisasjonsnr: 933 774 244
AS Kjølberggaten 1

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

29 083 794 29 083 794
29 083 794 29 083 794

Sum anleggsmidler 29 083 794 29 083 794

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

16 160 23 368
16 160 23 368

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 474 023 1 988 208
1 474 023 1 988 208

Sum omløpsmidler 1 490 183 2 011 576

SUM EIENDELER 30 573 977 31 095 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

146 900 146 900
73 450 73 450
220 350 220 350

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

10 168 493 9 889 829
10 168 493 9 889 829

Sum egenkapital 10 388 843 10 110 179

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld

19 898 257 20 716 446



| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Sum annen langsiktig gjeld | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Sum langsiktig gjeld | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 286 877 | 268 745 |
| Sum kortsiktig gjeld | 286 877 | 268 745 |
| Sum gjeld | 20 185 134 | 20 985 191 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 30 573 977 | 31 095 370 |



Organisasjonsnr: 933 774 244
AS Kjølberggaten 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 1469.00 | 100.00 | 146900.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Boligeiere | 1469.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 1469.00 | 100.00% |

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



AS Kjøberggaten 1

Protokoll for Generalforsamling 27. mai 2021

Konstituering

Styreleder Stig Hornang velges til møteleder. Bjørn Tore Grøntvedt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Godkjennes - Vedtatt med 100%

Møteleder, protokoll signering, innkalling og dagsorden godkjennes.

Antall stemmegivere: 27

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Styrets årsberetning

Styret 2020-2021:

Styreleder
Stig Hornang

Styremedlemmer
- Andreas Kjøll (på valg)
- Siri Anne Pedersen (på valg)
- Lise Rødland
- Lars Martin Haugland

Varamedlemmer:
- Pål Halvorsen
- Ragnhild Elfsjordstrand Osbak

Vaktmester: Faruk Beyglo

Forretningsfører Tormod S. Christoffersen
Forretningsførerhonorar er kostnadsført med 144.324 NOK

Større saker:
- Kommunikasjon med beboere
- Reparasjoner og forbedringer på gesimsen



- Sykkelparkering
- Balkongtrekk
- Reforhandlet lån
- Nye maskiner til vaskeriene
- Høner i bakgården

Regnskap 2020 med revisjonsberetning

Godkjennes - Vedtatt med 100%

Regnskapet for 2020 m/ balanse pr. 31.12.2020 og tilhørende noter godkjennes.
Overskuddet på kr. 278.664 overføres selskapets egenkapital.

Antall stemmegivere: 25

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Godtgjørelse til revisor og styret for 2020

Revisjon

Ernst & Young AS

Revisjonshonorar er kostnadsført med 13.750 NOK

Styrehonorar er for styret som helhet kostnadsført med 55.000 NOK

Godkjennes - Vedtatt med 94.98%

Revisjonshonorar på 13.750 NOK godtas likeledes styrehonorar på 55.000 NOK.

Mot: 5.02%

Antall stemmegivere: 26

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Forslag til budsjett 2021

Godkjennes - Vedtatt med 100%

Det utsendte budsjett for 2021 godtas

Antall stemmegivere: 25

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

**Åpne for individuelt salg av loftsareal til tilstøtende leiligheter med krav
satt av styret (Martin Eide) - Ikke vedtatt**



Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Innsendt av Martin Eide:

Jeg ønsker at det skal stemmes over hvorvidt det bør åpnes for salg av loftsareal til tilstøtende leiligheter, med krav om at eventuell oppussing og innlemmelse av arealet gjennomføres ihht. spesifikasjoner og krav som styret fastsetter nærmere og som skal sikre blant annet at taket får tilstrekkelig ventilasjon, standardutforming av loftsboeder, revidering av fordelingsnøkkelen for fellesutgifter (slik de utvidede leilighetene tar en større del av regningen proporsjonalt til nytt areal), og at oppussing gjennomføres på en måte som minimerer besvær og belastning for øvrige andelseiere.

Dette er et minimalt inngripende alternativ til en utbygging av loftet. Det legges ikke opp til endringer eller inngrep i fasade eller tak, men kun en innlemmelse av tilstøtende loftsareal. Det innebærer at deler av arealet vil mangle vindu o.l. og vil legge begrensninger på bruksområdet til det nye arealet, men som likevel vil kunne brukes til f.eks. stue, hjemmekontor og ekstra oppbevaringsplass. Forslaget gjør det mulig for styret å pålegge krav som sikrer ivaretagelse av fellesskapets interesser. Intensjonen er å åpne for innlemmelse av areal på en måte som ikke krever at fellesskapet tar økonomisk risiko, som ikke krever større inngrep eller stilaser, som er fordelaktig for fellesskapet økonomisk gjennom ny fordelingsnøkkel og inntekter fra salg av areal, og som gjør større leiligheter tilgjengelige i aksjelaget. Utvidede leiligheter vil fortsatt omfattes av forkjøpsretten for eksisterende andelseiere.

Kjøper av arealet vil ha eksklusivt økonomisk ansvar for innlemmelse av arealet, oppføring av nye loftsboeder, og overholdelse av kravene fastsatt av styret.

Mot - 83.51%

For

Vedtak: "Generalforsamlingen ønsker at leiligheter i 5. etasje kan bygges ut individuelt mot loft uten bygging av takoppløft/vindu".

Antall stemmegivere: 26

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Ny fordeling av fellesutgifter i tråd med størrelsene på leilighetene og vedtektene til selskapet

Styret foreslår å endre dagens modell for fordeling av felleskostnader for å tilfredsstille vedtektene til selskapet (paragraf 8a) og for å sikre rettferdig fordeling av felleskostnader mellom leiligheter. Nivået på fellesutgifter totalt for selskapet holdes uendret. I tråd med vedtektene foreslår styret følgende fordelingsmodell.



- Hver enkelt leilighet skal betale fellesutgifter som er proporsjonalt med størrelsen til hver enkelt leilighet som andel av totalt antall kvadratmeter i blokka. BRA-areal anvendes som måleenhet på kvadratmeter.

- Leiligheter med fransk balkong får et prisavslag på fellesutgiftene fordi disse leilighetene har påført selskapet mindre gjeld enn leiligheter med ordinære balkonger, alt annet likt.

For - Vedtatt med 96.54%

Godkjennes i henhold til siste utsendte vedlegg i saken.

Mot: 3.46%

Antall stemmegivere: 27

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Valg

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem (2)

Maximilian Simon Brosnahan - 1. valg

Monica Aasen - 2. valg

Antall stemmegivere: 14

Valgkomité (2)

Martin Giset - 1. valg

Siri Anne Pedersen - 2. valg

Antall stemmegivere: 16



Generalforsamling 27. mai 2021 Protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---------------|------------|-----------------------|------------|
| Hornang, Stig | 2021-05-31 | Grøntvedt, Bjørn Tore | 2021-05-31 |

Identifikasjon

 Hornang, Stig

Identifikasjon

 Grøntvedt, Bjørn Tore



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsberetning 2020 - 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

| | | |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|
| Styreleder | Stig Hornang | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Andreas Kjøll | 2019 - 2021 (på valg) |
| Styremedlem | Siri Anne Pedersen | 2019 - 2021 (på valg) |
| Styremedlem | Lise Rødland | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Pål Halvorsen | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Lars Martin Haugland | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Ragnhild Elfsjordstrand Osbak | 2020 - 2022 |

Styrehonorar er for styret som helhet kostnadsført med 55.000 NOK

Valgkomitè 2021

Bendik Hesthag Hulbak

Helge Moen Ree

Andre bidragsyttere

Forretningsfører

Forretningsfører Tormod S. Christoffersen

Forretningsførerhonorar er kostnadsført med 144.324 NOK

Vaktmester

Faruk Beyoglu har 50 % stilling som vaktmester i Kjøberggaten 1 AS.

Revisjon

Revisjon v/Ernst & Young AS

Revisjonshonorar er kostnadsført med 13.750 NOK



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har det blitt gjennomført 10 styremøter og blitt behandlet 22 styresaker.

Kommunikasjon med beboere

Tidlig i perioden så styret at det manglet en effektiv løsning for å kunne sende ut informasjon til alle beboere og leietakere via e-post. Samtidig ønsket styret en bedre oversikt over beboere og leietakere. I tillegg hadde styret behov for en bedre tjeneste som ville gjøre det lettere å arkivere og behandle saker. Styret har derfor tatt i bruk en digital tjeneste (Styret.com) for å digitalisere og forenkle styrearbeidet som blant annet innebærer forbedret kommunikasjon med beboere. Det gjør at vi kan kommunisere med beboere på flere måter enn tidligere:

- Nyhetsbrev - for generelle e-poster med informasjon om pågående saker.
- Spørreundersøkelser - for å lodde stemning blant beboere og som beslutningsgrunnlag for avgjørelser i styret.
- Hjemmeside - Informasjon som bør være lett tilgjengelig. Dette er spesielt viktig for nye beboere.
- Tekstmelding - For viktige beskjeder som haster.

Styret mener den eksisterende Facebook-gruppen fungerer best til kommunikasjon mellom beboere, og ikke til utsending av informasjon fra styret. Både fordi vi ikke kan kreve at alle har Facebook og fordi styret ikke har anledning til å følge opp kommentarer der.

Det ble bestemt at nyhetsbrev og andre varsler skal sendes på e-post samt henges opp på oppslagstavlene i alle oppganger. Dette sikrer bedre kommunikasjonsflyt med beboerne i selskapet.

Spørreundersøkelse har blitt brukt flere ganger i perioden for å lodde stemningen for enkeltsaker og sikre beboermedvirkning. Vi har fått gode tilbakemeldinger på dette. Tekstmelding på telefon til alle beboerne har også blitt brukt når varmtvannet måtte stenge på kort varsel.

Kommunikasjon med beboere er et kontinuerlig arbeid og styret jobber med å oppdatere hjemmesiden med informasjon som er nyttig for alle beboere slik at vi kan bruke mindre tid på å svare på gjentakende spørsmål via e-post.

Sykkelparkering

I forbindelse med to spørreundersøkelser høsten 2020 og våren 2021 gjort blant beboerne ble styret gjort oppmerksom på et økende behov for bedre sykkelparkering i bakgården. Styret satte derfor i gang en prosess bestående av analyse av behov og areal, utvikling av ideskisse, hentet tilbud fra leverandører og søkt om midler fra støtteordninger hos Oslo Kommune. Dette har resultert i en ideskisse til ny sykkelparkering med plass for 64 sykler og 8 kassesykler under tak, og bomiljøtilskudd fra Oslo kommune på opp til 230.000 (dekker maksimalt 50 prosent av prosjektkostnad med et tak på 230.000 kroner).



Balkongtrekk

I februar ble det kjøpt inn og montert nye balkongtrekk på balkongene mot Kjøllberggata. Flere av de gamle balkongtrekkene var av ulik størrelse og ødelagte, så dette ble gjort som fasadeutbedring, men var også viktig for sikkerheten til balkongene. Balkongtrekkene ble solgt og montert av HD Solskjerming AS - avd Markisemannen. Dette kom på totalt 77.892,00 inkl. MVA.

Reforhandlet lån

I oktober 2020 gikk styret i dialog med selskapets forretningsfører om reforhandling av lånet vi som selskap har (annuitetslån med løpetid til april 2039). Fra 1.1.2021 var skyldig lånebeløp på om lag 19,8 mill. kroner. Som utgangspunkt hadde vi en flytende rente på 2,60 prosent i Handelsbanken, og etter forhandlinger med både DNB og Handelsbanken endte vi opp med tilbud på flytende rente på 1,85 prosent i Handelsbanken.

Selv om rentedifferansen ikke er stor i absolutte termer, er effekten betydelig. Dersom renta holder seg uendret på 1.85 prosent sparer selskapet hele 1,6 mill. kroner relativt til situasjonen med 2,6 prosent i rente, målt over levetiden til lånet. Årlig sparer vi som selskap om lag 85.000 kroner.

Nye maskiner til vaskeriene

Det er to vaskekjellere i Kjøllberggata 1. En i oppgang B, og en i oppgang F. Vaskekjelleren i B har hatt 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler, og vaskekjelleren i F har til i år hatt 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel.

I vår sluttet en av tørketromlene i B å fungere, og styret benyttet anledningen til å innhente tilbud fra Miele på ny maskin. Styret valgte å innhente priser på tre maskiner for å oppnå mest mulig rabatt, og samtidig utvide tilbudet i vaskekjelleren i F, slik at det ble likeverdig med tilbudet i B. Totalt ble innkjøpet av tre maskiner pålydende 128.521,00 inkl. MVA. Maskinene er industrivaskemaskiner og har en lang forventet holdbarhet og er nødvendig for å svare ut behovet til beboerne i blokka.

Vaktmester har stått for installering av vaskemaskin i F, og tørketromlene vil bli levert og installert i løpet av mai 2021. Da vil tilbudet i hver av vaskekjellerne være 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler.

Høner i bakgården

Etter tilbakemeldinger fra enkelte beboere om støyplager ved hønsehold i bakgården valgte styret å gjennomføre en spørreundersøkelse blant beboerne i blokka for å innhente informasjon om hvorvidt hønsehold fortsatt var etterspurt. Undersøkelsen viste tydelig at hønsehold er et populært tilbud som den store majoriteten fortsatt ønsker å ha i bakgården (44 stemte for fortsatt hønsehold, 7 stemte imot). Det er imidlertid slik at hønseholdet også medfører støy for enkelte beboere som bor tett på hønseburet og har soveromsvindu ut mot



bakgården. Det ble derfor besluttet å redusere antall høner med 1-2 stykker for å imøtekomme disse beboerne. I tillegg har hønsegruppa bygd tak på hønseburet for å beskytte hønsene mot den pågående fugleinfluensaen.

Salg og utleie

Det har vært 5 eierskifter i 2020. Det er 2 registrerte aksjonærer som har meddelt at de ikke bor i eiendommen og har overlatt bruken til andre.

Økonomi

Resultatregnskapet viser et regnskapsmessig overskudd i 2020 på kr 278.664,- før avdrag til langsiktig gjeld. Balansen viser at selskapet har stående på konto 31.12.20 kr 1.474.023,- . Selskapets totale, langsiktig gjeld er på kr 19.898.257,-

Kjøberggaten 1 AS - Regnskap 2020

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haugland, Lars Martin (fødselsdato: 04.01.1993), signert 08.04.2021 med BankID
- Kjøl, Andreas Sandstø (fødselsdato: 16.08.1986), signert 25.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Christoffersen, Tormod S. (fødselsdato: 21.09.1960), signert 25.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Hornang, Stig (fødselsdato: 25.07.1985), signert 25.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Pedersen, Siri Anne (fødselsdato: 14.12.1975), signert 31.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Rødland, Lise (fødselsdato: 19.09.1988), signert 30.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Kjøberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Resultatregnskap

| Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Avvik budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| Leieinntekter - fast eiendom | 3 027 108 | 3 027 108 | 3 027 108 | - | 3 027 108 |
| Bomiljøtilskudd | - | 16 200 | - | - | - |
| Andre Leieinntekter - Reklameplass | 8 960 | 12 152 | 10 000 | 1 040 | 10 000 |
| Sum Driftsinntekter | 3 036 068 | 3 065 460 | 3 037 108 | 1 040 | 3 037 108 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Lønn | 196 550 | 195 446 | 196 262 | -288 | 197 318 |
| Feriepenger | 20 048 | 19 935 | 20 019 | -29 | 23 678 |
| Styrehonorar | 55 000 | 55 000 | 55 000 | - | 55 000 |
| Fri telefon | 1 500 | 1 500 | 1 500 | - | 1 500 |
| Arbeidsgiveravgift | 35 979 | 39 285 | 39 658 | 3 679 | 40 334 |
| OTP | 8 484 | 8 242 | 8 484 | - | 8 559 |
| Sum Lønnskostnad | 317 561 | 319 408 | 320 923 | 3 362 | 326 389 |
| Kommunale avgifter | 462 542 | 429 394 | 440 000 | -22 542 | 490 000 |
| Gårdsstrøm - måler 000697542 | 8 9 197 | 8 760 | 10 000 | 803 | 11 000 |
| Renhold | 159 780 | 159 780 | 159 780 | - | 159 780 |
| Vedlikehold | 8 840 285 | 274 394 | 180 000 | -660 285 | 400 000 |
| Vaskeri | 8 20 644 | 31 547 | 30 000 | 9 356 | 30 000 |
| Snømåking | - | - | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Revisjonshonorar | 2 13 750 | 13 125 | 13 500 | -250 | 14 500 |
| Forretningsførsel | 2 144 324 | 141 771 | 144 323 | -1 | 146 345 |
| Honorar vedr. prosjekter | 16 529 | 209 616 | 50 000 | 33 471 | 20 000 |
| Møter, Kurs, Oppdatering, Web | 24 803 | 1 204 | 2 000 | -22 803 | 25 000 |
| Forsikring | 9 176 853 | 39 534 | 176 853 | - | 190 994 |
| Tv - abonnement | - | - | - | - | - |
| Bankkostnader | 4 387 | 4 656 | 5 000 | 613 | 5 000 |
| Diverse kostnader | 4 240 | 4 501 | 7 000 | 2 760 | 7 000 |
| Sum Driftskostnader | 2 194 895 | 1 637 680 | 1 549 379 | -645 515 | 1 836 007 |
| RESULTAT FØR FINANSINNEKTER | 841 173 | 1 417 780 | 1 487 729 | 646 555 | 1 201 101 |
| FINANSINNEKTER OG KOSTNADER | | | | | |
| Renteinntekter | 6 307 | 17 389 | 15 000 | 8 693 | 5 000 |
| Purregebyr, kunder | 1 625 | 2 410 | - | -1 625 | - |
| Rentekostnad | - | - | - | - | - |
| Renter lån | -570 441 | -695 715 | -768 920 | -196 479 | -370 920 |
| Netto finansoppgjør | -562 509 | -675 916 | -751 920 | -189 411 | -365 920 |
| RESULTAT etter finansoppgjør | 278 664 | 741 864 | 735 809 | 457 145 | 835 181 |
| Informasjon: | | | | | |
| Betalte avdrag - lån | 818 189 | 764 070 | 735 300 | -82 889 | 910 836 |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugland, Lars Martin (04.01.1993), 08.04.2021
- Kjell, Andreas Sandstø (16.08.1986), 25.03.2021
- Christoffersen, Tormod S. (21.09.1960), 25.03.2021
- Hornang, Stig (25.07.1985), 25.03.2021
- Pedersen, Siri Anne (14.12.1975), 31.03.2021
- Rødland, Lise (19.09.1988), 30.03.2021

Førseglet av



Posten Norge



Kjøberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org. nr. 933 774 244

Balanse

| | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Bygninger | | 2 043 179 | 2 043 179 |
| Våtromsprosjekt | | 11 514 066 | 11 514 066 |
| Nye dører 09 | | 157 000 | 157 000 |
| Piperehabilitering | | 1 862 975 | 1 862 975 |
| Balkong/ Bakgård fasade | | 13 506 575 | 13 506 575 |
| Sum fast eiendom | 5 | 29 083 794 | 29 083 794 |

Fordringer

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------|---------------|
| Forskuddsbetalte kostnader | | | - |
| Div. fordringer | | - | 4 760 |
| Restanse innbet.fellesutgifter | | 16 160 | 18 608 |
| Sum Fordringer | | 16 160 | 23 368 |

Bankinnskudd

| | | | |
|--------------------------------|---|------------------|------------------|
| DnB 1607.39.28935 - kort | | 3 017 | 3 549 |
| DnB 1607.41.97764 | | 577 467 | 1 124 279 |
| DnB 1503.95.82438 - plassering | | 813 539 | 810 380 |
| Dnb 1594.01.23094 - skt | 3 | 80 000 | 50 000 |
| Sum Bankinnskudd | | 1 474 023 | 1 988 208 |

SUM EIENDELER 30 573 977 31 095 370

GJELD OG EGENKAPITAL

EGENKAPITAL

| | | | |
|------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | | 146 900 | 146 900 |
| Leieboerinnskudd | | 73 450 | 73 450 |
| Annen EK | | 9 889 829 | 9 147 964 |
| Ek | | 10 110 179 | 9 368 314 |
| Årets resultat | | 278 664 | 741 864 |
| Sum Egenkapital | 4 | 10 388 843 | 10 110 179 |

GJELD

Langsiktig gjeld:

| | | | |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| / n Q □+ D Q G H O V E ' □□□□□□ | | 19 898 257 | 20 716 446 |
| Sum Langsiktig Gjeld | 7 | 19 898 257 | 20 716 446 |

Kortsiktig gjeld:

| | | | |
|------------------------------|---|----------------|----------------|
| Leverandører | | 40 813 | 52 820 |
| Skattetrekk | | 7 147 | 6 703 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | 6 303 | 6 194 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | | 10 582 | 10 566 |
| Skyldig feriepenge, styrehon | | 75 048 | 74 935 |
| Varmtvannsavgregning | 8 | 72 522 | 46 992 |
| Påløpt renter | | 2 012 | 4 143 |
| Forskudd leie | | 72 449 | 66 392 |
| Sum Kortsiktig Gjeld | | 286 877 | 268 745 |

Sum Gjeld 20 185 134 20 985 191

SUM GJELD OG EGENKAPITAL 30 573 977,0 31 095 370

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugland, Lars Martin (04.01.1993), 08.04.2021
- Kjell, Andreas Sandstø (16.08.1986), 25.03.2021
- Christoffersen, Tormod S. (21.09.1960), 25.03.2021
- Hornang, Stig (25.07.1985), 25.03.2021
- Pedersen, Siri Anne (14.12.1975), 31.03.2021
- Rødland, Lise (19.09.1988), 30.03.2021

Førseglet av



Posten Norge



Kjølbørggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31/12-2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Innteker

Inntektsføring av innbetalinger fra aksjeeiere skjer når inntekten avtalemessig er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse

| <u>Lønnskostnader</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Lønninger / feriepenger | 216 598 | 215 381 |
| Arbeidsgiveravgift | 35 979 | 39 285 |
| Styrehonorar | 55 000 | 55 000 |
| Fri Telefon | 1 500 | 1 500 |
| Otp | 8 484 | 8 242 |
| Sum | 317 561 | 319 408 |

Godtgjørelse - styre / forretningsfører

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Forretningsfører inkl. husleieservice | 144 324 |
| Styrehonorar | 55 000 |

Godtgjørelse til revisor

| | |
|----------|--------|
| Revisjon | 13 750 |
|----------|--------|

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugland, Lars Martin (04.01.1993), 08.04.2021
- Kjell, Andreas Sandstø (16.08.1986), 25.03.2021
- Christoffersen, Tormod S. (21.09.1960), 25.03.2021
- Hornang, Stig (25.07.1985), 25.03.2021
- Pedersen, Siri Anne (14.12.1975), 31.03.2021
- Rødland, Lise (19.09.1968), 30.03.2021

Førseglet av



Posten Norge



Kjølberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Note 3 - Bankinnskudd

| | |
|--------------------|---------------|
| Skattetrekkemidler | 80 000 |
| Sum | 80 000 |

Note 4 - Egenkapital

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 10 110 179 |
| Årets resultat | 278 664 |
| Egenkapital 31.12 | 10 388 843 |

Note 5 - Anleggsmidler

| | <u>Bygninger</u> | <u>Rehabilitering</u> | <u>Sum</u> |
|----------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| IB 01.01 | 2 043 179 | 27 040 615 | 29 083 794 |
| Tilgang / årets aktivering | - | - | - |
| UB 31.12 | 2 043 179 | 27 040 615 | 29 083 794 |
| Balansført 31.12. | 2 043 179 | 27 040 615 | 29 083 794 |

Note 6 - Vedlikehold

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Vedlikehold generelt | 16 301 |
| Vedlikehold tak - Takpartner Knudsen | 754 416 |
| Puss av Gezimser | 33 750 |
| Trefelling | 25 818 |
| Egenandel - forsikringssak | 10 000 |
| SUM | 840 285 |

Note 7 - Lån

Lån i Handelsbanken

| | | |
|--|-------------------|--------|
| <u>Handelsbanken - 8398.71.50400</u> | 19 898 257 | 1,85 % |
| Låneoptak år 2014 kr (samlet 4 lån i ett) | 24 900 000 | |
| Innfrielse år 2039 | | |
| Nedbetal i år - dette lån | 818 189 | |

Pant i fast eiendom. Totalt pantsatt 36.000.000,-

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugland, Lars Martin (04.01.1993), 08.04.2021
- Kjell, Andreas Sandstø (16.08.1986), 25.03.2021
- Christoffersen, Tormod S. (21.09.1960), 25.03.2021
- Hornang, Stig (25.07.1985), 25.03.2021
- Pedersen, Siri Anne (14.12.1975), 31.03.2021
- Rødland, Lise (19.09.1988), 30.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



Kjøberggaten 1 AS

Gnr. 231 - Bnr. 248 i Oslo
Org.nr. 933 774 244

Note 8 - Strøm

Kjøberggaten 1 AS - har 6 strømmålere. 2 målere er knyttet til vaskeriet og kostnadsføres.
1 måler er tilknyttet lys i fellesareal og kostnadsføres. 3 målere er knyttet til oppvarming av vann.
Kostnader til oppvarming av vann - avregnes årlig ved hjelp av egne måleravlesninger pr leilighet.
Techem As er ansvarlig for måleravlesning og avregning.

Note 9 - Forsikring

Endring av regnskapsprinsipp

Forsikringer har tidligere vært i selskapet Berkley - men er nå overtatt av Protector Forsikring.
Disse selskapene har forskjellig terminer og fakturere ut på. Kjøberggaten AS har tidligere ikke periodisert forsikring, men kostnadsført årets mottatte faktura. Protector fakturerer sine forsikringer årlig med periode 1/1 - 31/12.
Fra 2020 vil derfor forsikring kostnadsført i året - stemme med forsikringsperioden i året.
(2019 kostnad gjenspeiler da kun forsikring for termin okt,nov,des, mens 2020 kostnad er for hele året)

31.12.2020

Oslo, _____-2021

Stig Hornang
Styreleder

Lars Martin Haugland
Styremedlem

Siri-Anne Pedersen
Styremedlem

Andreas Kjøl
Styremedlem

Tormod Christoffersen
Forretningsfører

Lise Rødland
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugland, Lars Martin (04.01.1993), 08.04.2021
- Kjøl, Andreas Sandstø (16.08.1986), 25.03.2021
- Christoffersen, Tormod S. (21.09.1960), 25.03.2021
- Hornang, Stig (25.07.1985), 25.03.2021
- Pedersen, Siri Anne (14.12.1975), 31.03.2021
- Rødland, Lise (19.09.1988), 30.03.2021

Forseglet av



Posten Norge



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Føretaksregisteret: NO 978 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorføring

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Kjølberggaten 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kjølberggaten 1 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Building a better
working world

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 26. mars 2021
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor