



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 385 998	4 984 700
Sum inntekter		7 385 998	4 984 700
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	19 968
Annen driftskostnad		9 672 554	10 319 198
Sum kostnader		9 741 014	10 339 166
Driftsresultat		-2 355 016	-5 354 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 558	1 573
Sum finansinntekter		48 558	1 573
Annen finanskostnad		522 381	1 794
Sum finanskostnader		522 381	1 794
Netto finans		-473 823	-222
Resultat før skattekostnad		-2 828 839	-5 354 688
Årsresultat		-2 828 839	-5 354 688
Totalresultat		-2 828 839	-5 354 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 828 839	-5 354 688
Sum overføringer og disponeringer		-2 828 839	-5 354 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		15 000	631 356
Sum fordringer		15 000	631 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 080 035	3 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 080 035	3 494
Sum omløpsmidler		2 095 035	634 885
SUM EIENDELER		2 095 035	634 885

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 892 345	4 063 507
Sum opptjent egenkapital		-6 892 345	-4 063 507
Sum egenkapital		-6 742 345	-3 913 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 860 245	
Sum annen langsiktig gjeld		7 860 245	0
Sum langsiktig gjeld		7 860 245	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 746	
Leverandørgjeld		864 335	4 492 225
Annen kortsiktig gjeld		39 054	56 167
Sum kortsiktig gjeld		977 135	4 548 392
Sum gjeld		8 837 380	4 548 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 095 035	634 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669141

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 07.08.2024



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 385 998	4 984 700
Sum inntekter		7 385 998	4 984 700
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	19 968
Annen driftskostnad		9 672 554	10 319 198
Sum kostnader		9 741 014	10 339 166
Driftsresultat		-2 355 016	-5 354 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 558	1 573
Sum finansinntekter		48 558	1 573
Annen finanskostnad		522 381	1 794
Sum finanskostnader		522 381	1 794
Netto finans		-473 823	-222
Resultat før skattekostnad		-2 828 839	-5 354 688
Årsresultat		-2 828 839	-5 354 688
Totalresultat		-2 828 839	-5 354 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 828 839	-5 354 688
Sum overføringer og disponeringer		-2 828 839	-5 354 688



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		15 000	631 356
Sum fordringer		15 000	631 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 080 035	3 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 080 035	3 494
Sum omløpsmidler		2 095 035	634 885
SUM EIENDELER		2 095 035	634 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 892 345	4 063 507
Sum opptjent egenkapital		-6 892 345	-4 063 507



Sum egenkapital	-6 742 345	-3 913 507
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 860 245	
Sum annen langsiktig gjeld	7 860 245	0
Sum langsiktig gjeld	7 860 245	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	73 746	
Leverandørgjeld	864 335	4 492 225
Annen kortsiktig gjeld	39 054	56 167
Sum kortsiktig gjeld	977 135	4 548 392
Sum gjeld	8 837 380	4 548 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 095 035	634 885



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4274

Sameiet Kvartal 48



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvartal 48

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:

Avstemningen åpner 21. juni kl. 21:00 og lukker 25. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4274>

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 avgj din stemme.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kvartal 48



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitne ble Amal Issa foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

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

Vedlegg

1. 4274 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 60 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Kjeldby

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Halvor Bakken
- Lars Erik Hauge

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Magne Rune Grøneng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Mørk Eek
- Øyvind Olav Lodten

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Berg
- Frøydis Sjaatil

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

USBL Prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsplan.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Beboerne om vedlikeholdsplanen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Kjeldby	Postboks 1455 Vika
Styremedlem	Halvor Bakken	Strandgata 43
Styremedlem	Amal Fossum	Torggata 44
Styremedlem	Lars Erik Hauge	Torsrudveien 29
Varamedlem	Camilla Mørk Eek	Staåsveien 1
Varamedlem	Øyvind Olav Lodten	Torggata 44

Valgkomiteen

Bjørn Berg	Strandgata 43
Frøydis Sjaatil	Torggata 44

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kvartal48@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. **SETT INN SETNING HER!**

Generelle opplysninger om Sameiet Kvartal 48

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Kvartal 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997320093, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 655

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kvartal 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden.

Av større prosjekter som ble avsluttet i 2023 var gulvet i garasjen. Det ble utført av Consolvo as på en svært god måte til en total kostnad på kr 7.780.000. Det var avsatt og tatt opp lån på 10 millioner til prosjektet. Lånet er pr. mai 2024 nedbetalt til kr 6.740.000. Styret vil takke beboerne for fleksibilitet vedr parkering i prosjektperioden slik at arbeidet til Consolvo as ble utført så effektivt som mulig.

Vi har i 2023 inngått en bredbåndsavtale med NextGenTel hvor leien er innbakt i fellesutgiftene som særkostnader til beboerne.

Vi hadde en vellykket dugnad i juni med 15 deltagere hvor vi fikk rengjort takterrassen og det som er knyttet til det åpne felles arealet. Det ble på dugnaden diskutert behovet å gjøre det mer koselig på terrassen med sittegruppe og beplantning. Forslaget ble tatt opp i styret og det ble foreløpig bevilget kr 60.000 til prosjektet.

Vi har utarbeidet en foreløpig vedlikeholdsplan som er vedlagt til årsmøte hvor vi ser på behovet for langsiktig (3-10 årsplan) vedlikehold utfra alder på bygningen.

Styret har bestått av en kvinne og tre menn. Styret med to fra næringsseksjon og to fra beboerne har samarbeidet godt og løst sakene som har oppstått på en konstruktiv måte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering til Sameiet Kvartal 48 Næring AS for arbeid i garasjen utført utenom ordinær arbeidstid.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at garasjerehabiliteringen ble rimeligere enn budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lånet i forbindelse med garasjerehabiliteringen ble mindre enn ventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var 1 117 900 kroner.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 400 000 kroner til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av enkelte balkonger. Kostnadsbildet er uklart, men det gjøres en nærmere analyse av arbeidet som skal utføres.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Hva gjelder inntekt fra elbillading er det budsjettet med en lavere inntekt i 2024 enn i 2023 da det i 2023 også ble fakturert for forbruk i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar.

Lån

Sameiet Kvartal 48 har lån i Obos-banken. Effektiv rente er pro anno 7,39%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes ikke for 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 og det blir ingen endring av husleien for 2024.

Særkostnader bolig har økt med 9,88% og avregnes ved årets slutt. Økningen gjenspeiler prisøkning på kabel-TV.

Endringen trådte i kraft fra 1. januar og du ser endringen for din seksjon på fakturaen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 211LO-3N8E6-VZUPE-MZ4QD-KXVDZ-PG2KK



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-22 17:55:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 21LLO-3N8E6-VZUPE-MZ4QD-KXVDZ-PG2KK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 23

4274 Årsrapport og regnskap.pdf



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 898 343	4 977 202	6 836 000	6 929 000
Innbetalinger		387 888	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		61 005	7 498	0	35 000
Andre inntekter	3	38 763	0	212 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 385 998	4 984 700	7 048 000	6 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-2 468	-14 100	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-17 500	-100 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-16 207	-25 521	-25 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-166 805	-160 085	-169 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-310 250	-601 103	-390 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-5 999 886	-6 431 892	-9 922 088	-1 717 000
Forsikringer		-186 638	-169 024	-186 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-589 509	-460 843	-600 000	-656 000
Energi/fyring	10	-1 280 311	-1 422 050	-1 270 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 835	-131 376	-132 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-985 114	-917 304	-1 032 000	-1 045 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 741 014	-10 339 166	-13 840 188	-5 234 460
DRIFTSRESULTAT		-2 355 016	-5 354 466	-6 792 188	1 729 540
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 559	1 573	0	30 000
Finanskostnader	13	-522 381	-1 794	-891 000	-500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-473 823	-222	-891 000	-470 000
ÅRSRESULTAT		-2 828 839	-5 354 688	-7 683 188	1 259 540
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 291 181		
Udekket tap		-2 828 839	-4 063 507		



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		205	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		1 106	33 958
Andre kortsiktige fordringer	14	13 689	597 398
Driftskonto OBOS-banken		738 758	3 493
Sparekonto OBOS-banken		5 747	1
Sparekonto OBOS-banken II		1 335 530	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 095 035	634 885
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 095 035	634 885
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Udekket tap	15	-6 892 345	-4 063 507
SUM EGENKAPITAL		-6 742 345	-3 913 507

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 860 245	0
-------------------------	----	-----------	---

SUM LANGSIKTIG GJELD		7 860 245	0
-----------------------------	--	------------------	----------

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 789	32 873
----------------------------------	--	--------	--------

Leverandørgjeld		864 335	4 492 225
-----------------	--	---------	-----------

Påløpte renter		48 317	0
----------------	--	--------	---

Påløpte avdrag		25 429	0
----------------	--	--------	---

Annen kortsiktig gjeld	17	27 265	23 294
------------------------	----	--------	--------

SUM KORTSIKTIG GJELD		977 135	4 548 392
-----------------------------	--	----------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 095 035	634 885
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
---------------	--	---	---

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Hamar, 15.05.2024

Styret i Sameiet Kvartal 48

Morten Kjeldby /s/

Halvor Bakken/s/ Amal Fossum /s/

Lars Erik Hauge /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader næring	3 812 508
Felleskost bolig	1 875 192
Felleskost garasje	1 016 328
Særkostnader bolig	141 492
Særkostnader garasje	52 823
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 898 343

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling fra Hamar Kommune	38 763
SUM ANDRE INNETEKTER	38 763

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 207.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-146 526
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-163 723
SUM KONSULENTHONORAR	-310 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-392 545
Ødegård og Lund AS	-201 238
Consolvo AS	-3 652 475
Caverion Norge AS	-1 437
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 247 693
Drift/vedlikehold bygninger	-862 084
Drift/vedlikehold VVS	-108 434
Drift/vedlikehold elektro	-92 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 411
Drift/vedlikehold heisanlegg	-232 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 254
Kostnader dugnader	-1 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 999 886

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 448
Vann- og avløpsavgift	-380 579
Renovasjonsavgift	-157 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-589 509

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

Elektrisk energi	-323 673
Fjernvarme	-956 638
SUM ENERGI / FYRING	-1 280 311

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-17 808
Container	-211 149
Driftsmateriell	-176
Lyspærer og sikringer	-1 148
Vaktmestertjenester	-388 154
Renhold ved firmaer	-350 506
Snørydding	-958
Andre fremmede tjenester	-1 484
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 600
Andre kontorkostnader	-5 925
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-3 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-985 114

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 276
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	581
SUM FINANSINTEKTER	48 559

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-514 104
Renter på leverandørgjeld	-960
Andre rentekostnader	-7 317
SUM FINANSKOSTNADER	-522 381

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning av særkostnader bolig	9 564
Viderefakturerte kostnader	4 125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 689

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 139 755	
		-7 860 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 860 245

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning av særkostnader garasjer	-27 265
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 265



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Forsikring med polisenummer 30780523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Garasje

Gulv i alle garasjens etasjer rehabilitert



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.24

Selskapsnummer: 4274 Selskapsnavn: Sameiet Kvartal 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kirsti Jøines er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitne ble Amal Issa foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Morten Kjeldby

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Halvor Bakken
 Lars Erik Hauge

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

- Magne Rune Grøneng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Camilla Mørk Eek
 Øyvind Olav Lodten

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Bjørn Berg
 Frøydis Sjaatil



Sak 8 Vedlikeholdsplan

Beboerne om vedlikeholdsplanen.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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