



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 027 980	1 241 048
Sum inntekter		1 027 980	1 241 048
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	85 575
Annen driftskostnad		815 245	1 365 155
Sum kostnader		906 525	1 450 730
Driftsresultat		121 455	-209 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 407	20 909
Sum finansinntekter		19 407	20 909
Annen finanskostnad		120 980	79 761
Sum finanskostnader		120 980	79 761
Netto finans		-101 573	-58 852
Resultat før skattekostnad		19 882	-268 535
Årsresultat		19 882	0
Totalresultat		19 882	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 882	
Sum overføringer og disponeringer		19 882	



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			
Andre fordringer		288 489	265 834
Sum fordringer		288 489	265 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 281	273 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 281	273 390
Sum omløpsmidler		640 770	539 224
SUM EIENDELER		640 770	539 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 371 031	1 390 913
Sum opptjent egenkapital		-1 371 031	-1 390 913
Sum egenkapital		-1 371 031	-1 390 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 679 008	1 734 775
Sum annen langsiktig gjeld		1 679 008	1 734 775
Sum langsiktig gjeld		1 679 008	1 734 775
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 225	1 344
Leverandørgjeld		316 006	181 271
Annen kortsiktig gjeld		8 562	12 746
Sum kortsiktig gjeld		332 793	195 362
Sum gjeld		2 011 801	1 930 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 770	539 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629654

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 027 980	1 241 048
Sum inntekter		1 027 980	1 241 048
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	85 575
Annen driftskostnad		815 245	1 365 155
Sum kostnader		906 525	1 450 730
Driftsresultat		121 455	-209 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 407	20 909
Sum finansinntekter		19 407	20 909
Annen finanskostnad		120 980	79 761
Sum finanskostnader		120 980	79 761
Netto finans		-101 573	-58 852
Resultat før skattekostnad		19 882	-268 535
Årsresultat		19 882	0
Totalresultat		19 882	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 882	
Sum overføringer og disponeringer		19 882	



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

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			
Andre fordringer		288 489	265 834
Sum fordringer		288 489	265 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 281	273 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		352 281	273 390
Sum omløpsmidler		640 770	539 224
SUM EIENDELER		640 770	539 224
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 371 031	1 390 913
Sum opptjent egenkapital		-1 371 031	-1 390 913



Sum egenkapital	-1 371 031	-1 390 913
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 679 008	1 734 775
Sum annen langsiktig gjeld	1 679 008	1 734 775
Sum langsiktig gjeld	1 679 008	1 734 775
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 225	1 344
Leverandørgjeld	316 006	181 271
Annen kortsiktig gjeld	8 562	12 746
Sum kortsiktig gjeld	332 793	195 362
Sum gjeld	2 011 801	1 930 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	640 770	539 224



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5023

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17



Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Kjøllberggaten 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkonger mot bakgård
7. Øke lån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Kjøllberggaten 17



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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7.00 Kjøberggaten 17 - Kostnadsoverslag 20.03.2024 (ID 168235).pdf

2. 2024 - styrets årsberetning 2.pdf

3. 5023 Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Balkonger mot bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det settes opp balkonger mot bakgården, og ber styret innhente tillatelse/ pristilbud. Dette bør finansieres av den enkelte eier, og vil være en investering som gir leilighetene økt bruksverdi.

Styrets innstilling

Styrets ønsker å høre tilbakemelding fra forsamling på dette forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjennes



Sak 7

Øke lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden det er flere større prosjekter som bør iverksettes de neste årene foreslår vi at påtroppende styre får utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget som inneholder tilstandsvurdering, prioritering av hva som er viktigste tiltak på kortere og lengre sikt og et omtrentlig kostnadsestimat. Dette vil koste en del ettersom det vil innebærer vurdering av tilstand på hele bygget, men vil gi kommende års styre et godt verktøy for å gjøre prioriteringer. Det er ikke alltid like enkelt å vite hva som haster og hva som kan vente noen år. Det vil også bidra til bedre forutsigbarhet for eierne, selv om uforutsette. Ting alltid kan skje. Vi foreslår derfor å øke låneopptaket til sameiet med opp til 500.000 for å få bedre likviditet og ha midler til å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan. Eventuelt overskytende midler kan gå inn i det store prosjektet som får høyest prioritet (ref. 5 millioner for å bytte vinduer

Styrets innstilling
Anbefales godkjent

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret ramme på 500.000kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**5023 Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17**

POST	AKTIVITET	ALT. 1
1.1	VINDUER	2 970 000
1.2		
1.3		
1.4		
1.5		
1.6		
1.7		
	Generell istandsetting - utomhus	
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	2 970 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	360 000
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	3 330 000
	25 % merverdiavgift	830 000
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	4 160 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	420 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	10 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år:	
4.5	Finansieringskostnader	
(****) 4.6	ENØK - tilskudd	
4	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	4 590 000
5.1	UFØRUTSETTE KOSTNADER	330 000
5	TOTALE KOSTNADER	4 920 000
	25 leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet:	197 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra arkitekt og byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling i 2023 fikk styret følgende styresammensetning:

Per Horn Hustad	styreleder	- til 2024
Lina Utkilen	styremedlem	- til 2024
Wenche Mora	styremedlem	- til 202
Kristine Sevik	varamedlem	- til 2024

Kristine Sevik har fra 1. januar 2024 til d.d. vært fast møtende vara for Lena Utkilen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner, Kjelstrup & Wiggen AS.

Vaktmester og Renhold

Ullevål Vaktmester og Renholdsservice (UVR) leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester til Sameiet. Styret er ikke tilfreds med nivået på tjenesten de senere årene og anbefaler påtroppende styre å starte prosess med å bytte leverandør.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Kjølberggata 17a og Kjølberggata 17b i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Styrets virksomhet inneværende år

Styret avholder styremøter ved behov der møtefrekvens og varighet varierer etter antall saker som krever styrebehandling. Styrets medlemmer holder kontinuerlig kontakt via digitale plattformer og meldingstjenester.

Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden.

De viktigste sakene har vært:

- Utbedring av skade etter branntilløp i varmtvannsbeholdere i kjeller B januar 2024. Dette påførte sameiet en betydelig kostnad som vil synes på regnskapet for inneværende år (behandles på årsmøte 2025).
- Innlegging av fibernett til bygget og overgang til Globalconnect internettleverandør.
- Flytte styrets virksomhet til OBOS-plattformene Styrerommet for styrearbeid og Vlbbo plattform for dialog med eiere og beboere. Her gjenstår noe arbeid med å få alle over til denne plattformen.
- Utrede skifte av sameiets vinduer (se under).
- Arrangere dugnad og leie container.
- Diverse vedlikehold, særlig knyttet til ødelagte dørlåser og avfallshåndtering
- Løpende dialog med eiere og beboere
- Etter Etilsyn: Utskifting av gamle og brannfarlige lysarmaturer på loft og i oppgangene.



- Befaring av rør og avløp og utredning av vedlikeholdsbehov

Fremtidige planer - til diskusjon

Vi ser at det er behov for en del oppgraderinger i tiden som kommer, både av større og mindre art.

Låsesystemet vil bli byttet snart. Styret har hentet inn tilbud fra 2 leverandører og velger en løsning som vil gi oss nødvendig oppgradering uten å koste fellesskapet for mye.

Vi har identifisert følgende større oppgraderinger som bør iverksettes i løpet av de neste årene:

1. Skifte sameiets vinduer

Vinduene er fra midten av 80-tallet og har nådd sin forventede levetid. Flere eiere har rapportert om problemer med kondens og manglende lufting (blant annet mangler lufteventiler i en del av vinduene og en del er malt igjen). Et slikt prosjekt vil være omfattende, både i arbeidsmengde og kostnad, og vi anbefaler derfor et framtidig styre å leie inn prosjektledelse til arbeidet. Styret har hentet inn et foreløpig kostnadsoverslag fra OBOS prosjekt (vedlagt). Prosjektet er estimert til å koste rett i underkant av 5.000.000,- som utgjør en kostnad på ca. 200.000,- pr leilighet. Det er kun medtatt utskifting av byantikvariske vinduer, vinduer i loftsleiligheter ikke medtatt. Trapperomsvinduene vil ikke byttes ut da de er originale, men pusses opp.

2. Oppgradering av rør

Her har styret diskutert ulike løsninger for rørfornyning (installasjon av nye rør på innsiden av gamle rør, en metode som er rimeligere enn å bytte hele rørsystemet). Her har vi ikke tilstandsrapport og kostnadsoverslag tilgjengelig. Styret har innhentet tilbud for utbedring av avløp. Dette er en prosess med kostnader som i inneværende år ikke har vært tilrådelig å gå videre med, men det er grunn til å fortsette å overvåke den tekniske tilstanden.

3. Ventilasjon

Flere eiere rapporterer om problemer med ventilasjon av leilighetene og fukt/kondens. Noe av dette vil bedres med skifte av vinduer, men vi har også avdekket problemer med isolering i yttervegg. Vi er usikre på hva som kan gjøres med ventilasjonen i det gamle huset vårt, men ser at det bør tas noen grep for å bedre den.

Som et midlertidig tiltak er det viktig at alle beboere følger disse rådene:

- Ikke plassere møbler helt inntil ytterveggen, men la det være litt luft.
- Holde lufteventilene som finnes åpne til enhver tid
- Sjøkkluft med jevne mellomrom
- Påse at det er spalte under baderomsdøren for luftsirkulasjon i leiligheten. Dersom det ikke finnes, anbefales det at baderomsdør står åpen.
- I tillegg kan det være en fordel å bruke avfukter i de kaldeste periodene.

Forsikringen vår dekker ikke skader som oppstår som følge av kondens.

Styret ønsker årsmøtets tilslutning til følgende:



Siden det er flere større prosjekter som bør iverksettes de neste årene foreslår vi at påtroppende styre får utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget som inneholder tilstandsvurdering, prioritering av hva som er viktigste tiltak på kortere og lengre sikt og et omtrentlig kostnadsestimat. Dette vil koste en del ettersom det vil innebærer vurdering av tilstand på hele bygget, men vil gi kommende års styrer et godt verktøy for å gjøre prioriteringer. Det er ikke alltid like enkelt å vite hva som haster og hva som kan vente noen år. Det vil også bidra til bedre forutsigbarhet for eierne, selv om uforutsette ting alltid kan skje.

Vi foreslår derfor å øke låneopptaket til sameiet med opp til 500.000 for å få bedre likviditet og ha midler til å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan. Eventuelt overskytende midler kan gå inn i det store prosjektet som får høyest prioritet (ref. 5 millioner for å bytte vinduer).

Økonomi

Regnskapet for 2023 viser tilfredsstillende likviditet og et regnskap i balanse. Men som alle sameiere har erfart så har vi i 2024 fått noen økonomiske utfordringer. Det skyldes blant annet at husleien ikke har økt i takt med prisstigning og renteøkning, samt noen store uforutsette utgifter. Det har blitt tatt grep for å øke likviditeten på kort sikt. Dette vil fremkomme i årsregnskapet for inneværende år.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Oslo, 29. mai 2024

.....
Per Horn Hustad
Styreleder

.....
Kristine Sevik
Varamedlem

.....
Wenche Mora
Styremedlem



**EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17
ORG.NR. 894 614 722, KUNDENR. 5023**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 027 980	1 241 048	1 072 000	983 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 027 980	1 241 048	1 072 000	983 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-10 575	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-17 048	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-57 065	-53 075	-60 000	-61
Konsulenthonorar	6	-5 278	-6 369	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-17 215	-546 311	-143 000	-143 000
Forsikringer		-152 436	-138 548	-152 000	-167 000
Kommunale avgifter	8	-228 477	-194 682	-212 000	-258 000
Energi/fyring	9	-71 330	-99 813	-62 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 564	-92 289	-104 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-153 832	-234 068	-113 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-906 525	-1 450 730	-943 000	-962 061
DRIFTSRESULTAT		121 455	-209 682	129 000	20 939
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 407	20 909	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-120 980	-79 761	-65 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 573	-58 852	-51 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		19 882	-268 534	78 000	-30 061
Overføringer:					
Udekket tap		0	-268 534		
Reduksjon udekket tap		19 882	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17
ORG.NR. 894 614 722, KUNDENR. 5023**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		288 489	265 834
Driftskonto OBOS-banken		351 326	273 390
Innestående i andre banker		955	0
SUM OMLØPSMIDLER		640 770	539 224
SUM EIENDELER		640 770	539 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 371 031	-1 390 913
SUM EGENKAPITAL		-1 371 031	-1 390 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 679 008	1 734 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 679 008	1 734 775
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 562	3 098
Leverandørgjeld		316 006	181 271
Påløpte renter		8 225	1 344
Annen kortsiktig gjeld		0	9 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 793	195 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 770	539 224
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __. __. 2024

Styret i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Per Hustad

Kristine Sevik

Lina Utkilen

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	944 260
Kabel-tv	83 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 027 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 048. Gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-5 278
SUM KONSULENTHONORAR	-5 278

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

Drift/vedlikehold VVS	-3 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 960
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 215

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 267
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-228 477

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 330
SUM ENERGI / FYRING	-71 330

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 851
Vaktmestertjenester	-77 250
Vakthold	-12 500
Renhold ved firmaer	-23 500
Andre kontorkostnader	-1 731
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-7 489
Øreavrunding	51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 832

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	967
Renter bank	3 079
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 361
SUM FINANSINNTEKTER	19 407

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-120 699
Renter på leverandørgjeld	-281
SUM FINANSKOSTNADER	-120 980

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-1 900 000

Nedbetalt tidligere

165 225

Nedbetalt i år

55 767

-1 679 008

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 679 008**



Resultatanalyse 2023

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 027 980	1 072 000	44 020	4 %
Sum driftsinntekter	1 027 980	1 072 000	44 020	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 280	-10 000	1 280	-13 %
Styrehonorar	-80 000	-75 000	5 000	-7 %
Revisjonshonorar	-17 048	-7 000	10 048	-144 %
Forretningsførerhonorar	-57 065	-60 000	-2 935	5 %
Konsulenthonorar	-5 278	-5 000	278	-6 %
Drift og vedlikehold	-17 215	-143 000	-125 785	88 %
Forsikringer	-152 436	-152 000	436	0 %
Kommunale avgifter	-228 477	-212 000	16 477	-8 %
Energi/fyring	-71 330	-62 000	9 330	-15 %
TV-anlegg/bredbånd	-112 564	-104 000	8 564	-8 %
Andre driftskostnader	-153 832	-113 000	40 832	-36 %
Sum driftskostnader	-906 525	-943 000	-36 475	4 %
Driftsresultat	121 455	129 000	7 545	6 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 407	14 000	-5 407	-39 %
Finanskostnader	-120 980	-65 000	55 980	-86 %
Res. finansinnt./-kostnader	-101 573	-51 000	50 573	-99 %
Årsresultat	19 882	78 000	58 118	75 %



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GO6NB-TJMN-VSGML-FMSFZ-PGTLY-WIGNS



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: 84.234.xxx.xxx

2024-06-17 21:23:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GO6NB-TJMN-FSGML-FMSFZ-PGTL-YWIGNS

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>

12 av 14

5023 Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24

Selskapsnummer: 5023 Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Kjølbeggaten 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.