



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 545 232	4 329 293
Sum inntekter		6 545 232	4 329 293
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	180 477
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 681	127 480
Annen driftskostnad		2 453 528	3 036 017
Sum kostnader		2 753 359	3 343 974
Driftsresultat		3 791 873	985 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 664	56 280
Sum finansinntekter		83 664	56 280
Annen finanskostnad		890 300	642 734
Sum finanskostnader		890 300	642 734
Netto finans		-806 636	-586 454
Resultat før skattekostnad		2 985 237	398 865
Årsresultat		2 985 237	398 865
Totalresultat		2 985 237	398 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 985 237	398 865
Sum overføringer og disponeringer		2 985 237	398 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		302 849	407 530
Sum varige driftsmidler		302 849	407 530
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		302 849	407 530
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			57 799
Andre fordringer		76 103	79 044
Sum fordringer		76 103	136 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 301 157	1 754 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 301 157	1 754 983
Sum omløpsmidler		2 377 260	1 891 826
SUM EIENDELER		2 680 109	2 299 355

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 624 491	15 609 727
Sum opptjent egenkapital		-12 624 491	-15 609 727
Sum egenkapital		-12 624 491	-15 609 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 190 423	15 872 856
Øvrig langsiktig gjeld		1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld		15 042 543	17 724 976
Sum langsiktig gjeld		15 042 543	17 724 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 862	4 609
Leverandørgjeld		102 203	120 386
Skyldige offentlige avgifter			429
Annen kortsiktig gjeld		46 991	58 683
Sum kortsiktig gjeld		262 056	184 107
Sum gjeld		15 304 599	17 909 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 109	2 299 355



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361934

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 545 232	4 329 293
Sum inntekter		6 545 232	4 329 293
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	180 477
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 681	127 480
Annen driftskostnad		2 453 528	3 036 017
Sum kostnader		2 753 359	3 343 974
Driftsresultat		3 791 873	985 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 664	56 280
Sum finansinntekter		83 664	56 280
Annen finanskostnad		890 300	642 734
Sum finanskostnader		890 300	642 734
Netto finans		-806 636	-586 454
Resultat før skattekostnad		2 985 237	398 865
Årsresultat		2 985 237	398 865
Totalresultat		2 985 237	398 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 985 237	398 865
Sum overføringer og disponeringer		2 985 237	398 865



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		302 849	407 530
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		302 849	407 530
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			57 799
Andre fordringer		76 103	79 044
Sum fordringer		76 103	136 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 301 157	1 754 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 301 157	1 754 983
Sum omløpsmidler		2 377 260	1 891 826
SUM EIENDELER		2 680 109	2 299 355
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 624 491	15 609 727
Sum opptjent egenkapital	-12 624 491	-15 609 727
Sum egenkapital	-12 624 491	-15 609 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 190 423	15 872 856
Øvrig langsiktig gjeld	1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld	15 042 543	17 724 976
Sum langsiktig gjeld	15 042 543	17 724 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	112 862	4 609
Leverandørgjeld	102 203	120 386
Skyldige offentlige avgifter		429
Annen kortsiktig gjeld	46 991	58 683
Sum kortsiktig gjeld	262 056	184 107
Sum gjeld	15 304 599	17 909 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 680 109	2 299 355



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 6091

Kjelsåshaugen S/E



Velkommen til årsmøte i Kjelsåshaugen S/E

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:

21. mars 2024 kl. 18:00, Frysja 33.

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. 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. Vedtektsendring - lekkasjestopp
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjelsåshaugen S/E



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

Camilla Brøndbo 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 Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport Styrommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.
Godtgjørelse for valgkomité foreslås satt til 1000 kr. pr. medlem.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000. Godtgjørelse for valgkomite settes til 1000 kr. pr. medlem



Sak 7

Vedtektsendring - lekkasjestopp

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å redusere antall vannlekkasjer ønsker styret at vedtektene presiserer at vanntilkoblede enheter har lekkasjestopp. Dette er delvis presisert i vedtektene i dag, men gjelder bare varmtvannsberedere. Hvis alle vanntilkoblede enheter har lekkasjestopp vil forsikringspremien reduseres. Dette er også et krav i byggteknisk forskrift, og gjelder for alle nyinstallasjoner. Vi ønsker allikevel å presisere dette i vedtektene våre.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 5-1 (3) "Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmtvannsbereder i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp." endres til: "Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, vaskemaskin og lignende i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen prøver å finne beboere som utgjør et representativt utvalg fra de 81 enhetene i sameiet.

Styret gjør et viktig arbeid i sameiet som vi ellers ville måtte betalt noen for å utføre. Vi ber derfor om at alle i sameiet med jevne mellomrom vurderer om de har tid og mulighet for å delta i styret.

Vi takker styret og de avtroppende styremedlemmene Therese Istad og Henriette Wiken for deres styreperiode samt Emma Karoline Gustavsen i valgkomiteen. Gjenvalgte og nye styremedlemmer ønskes velkommen!

Innstilling

Styret stiller seg enstemmig bak innstillingen til valgkomiteén

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Heen Skotland

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Øien Stensland
- Berit Johannessen
- Ivar Ambjørn Seierstad
- Lene Holmen Bakken



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dinore Cakaj
- Einar Prytz Frivoll

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Sofia Løseth

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Lars Jørgen Andresen Landskaug



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Heen Skotland	Sømveien 14 B
Styremedlem	Ingvild Therese Istad	Sømveien 9 A
Styremedlem	Berit Johannessen	Sømveien 5 A
Styremedlem	Henriette Wiken Lund	Sømveien 1 B
Styremedlem	Andreas Øien Stensland	Sømveien 5 B
Varamedlem	Lene Yvonne Holmen Bakken	Sømveien 13 C
Varamedlem	Ivar Ambjørn Seierstad	Sømveien 13 B

Valgkomiteen

Emma Karoline Gustavsen	Sømveien 13 A
Anne Sofia Løseth	Sømveien 1 B
Lars Jørgen A Landskaug	Sømveien 13 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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.

Generelle opplysninger om Kjelsåshaugen S/E

Sameiet består av 81 seksjoner.

Kjelsåshaugen S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983552196, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

72 62

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

Kjelsåshaugen S/E 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 PWC.



Styrets arbeid

I 2023 har vi utført noen mindre men viktige oppgaver. Vi har byttet dør på søppelskurene, men vi ser at det fortsatt er noen justeringer som må til på disse. Vi har også erstattet noen gamle utgangsdører i nr. 9 og 13. På årsmøtet i 2023 ble det klart at utskifting av vinduer og dører som hører til de enkelte bruksenhetene organiseres av sameiet, mens kostnaden belastes beboere som får nye dører eller vinduer. Dette gjelder ikke dører og vinduer tilknyttet fellesarealer. Etter styrets vurdering er tilstanden på de fleste vinduer og dører tilstrekkelig til at vi kan vente et par år med å arrangere felles utskifting.

Vi har også utført en visuell kontroll av avløpsrørene. Disse er nå nesten 70 år gamle, og det er på høy tid å renovere disse. For å avgjøre om det er mulig å gjennomføre rør-i-rør-fornyng, er det behov for en såkalt tv-inspeksjon. Dette gjøres i 2024, og i 2025 blir det sannsynligvis aktuelt å fornye rørene. Dette blir en kostnad i millionklassen.

Elbilladingen har tatt seg opp i sameiet, og fra 2022 til 2023 økte antall ladinger fra 450 til over 1000 ladinger. Målt i leverte kWh var økningen på nesten 4 ganger. Vi ber alle beboere om å flytte elbilen sin når man har ladet ferdig, og minner samtidig om at det er forbudt å lade i garasjene.

Vi har også installert brannvarslere i alle fellesareal (kjeller og oppgang), samt satt inn ett brannslukningsapparat i hver oppgang. Mange benyttet seg også av tilbudet om å få sponset halvparten av kostnaden ved å skifte ut eget brannslukningsapparat. Vi minner om at det er den enkelte beboer sitt ansvar å sørge for at det er minst ett fungerende brannslukningsapparat samt brannvarsler i hver seksjon.

I 2023 inngikk vi også en ny brøyteavtale, denne gangen med "Skandinavisk utemiljø". I den nye brøyteordningen blir det også brøytet inn stikkveiene på leilighetssiden av Sømveien.

Vi har ikke hatt noen forsikringssaker for første gang på nesten ti år, det håper vi fortsetter. Forsikringssaker i sameiet fører til høyere premie som igjen fører til økt husleie. Omtrent 2 av 3 forsikringssaker er vannrelatert, og flere av disse igjen skyldes lekkasje fra varmtvannsberedere e.l. Forsikringspremien til sameiet reduseres med over 50 000 kroner i året hvis alle vanntilkoblede enheter i rom uten sluk er tilkoblet lekkasjestopp. Styret vil derfor ta en vurdering på om sameiet skal betale for manglende lekkasjestopp i seksjonene. Dette kan lønne seg for sameiet etter noen år, og vi vil dessuten oppleve færre tilfeller av vannskader.

Vi gjennomførte både vår- og høstdugnad med godt oppmøte. Vi hadde også noen sosiale sammenkomster som "juleflaggtenning" og flaggheising på 17.mai.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 5% husleieøkning og høyere kapitalinnkreving til lån som følge av økte rentekostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 kr 2 115 204.



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 kr 877 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjelsåshaugen S/E.

Lån

Kjelsåshaugen S/E har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåshaugen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22 Årsrapport Styrerommet.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 201 594	3 973 200	3 502 000	4 165 000
Ladeinntekter EL-bil		49 862	37 004	10 000	30 000
Andre inntekter	3	38 997	35	5 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 290 453	4 010 239	3 517 000	4 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-28 477	-25 500	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-128 681	-127 480	-66 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 875	-6 500	-6 500
Andre honorarer		0	-2 000	-2 000	0
Forretningsførerhonorar		-137 223	-129 183	-135 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-38 375	-16 013	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-288 460	-1 150 619	-650 000	-877 000
Forsikringer		-509 380	-432 764	-476 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-556 305	-464 656	-556 000	-651 000
Energi/fyring		-395 753	-366 608	-330 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 442	-374 092	-393 000	-410 000
Andre driftskostnader	10	-131 215	-93 207	-102 000	-100 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 753 359	-3 343 974	-2 902 000	-3 292 000
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		1 537 094	666 265	615 000	923 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 254 779	319 054	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 791 873	985 319	615 000	923 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 664	56 280	700 000	0
Finanskostnader	12	-890 300	-642 734	-791 000	-911 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-806 636	-586 454	-91 000	-911 000
ÅRSRESULTAT		2 985 237	398 865	524 000	12 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 985 237	398 865		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	302 849	407 530
SUM ANLEGGSMIDLER		302 849	407 530
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 056	5 988
Kundefordringer		0	57 799
Forskuddsbetalte kostnader		43 013	38 563
Andre kortsiktige fordringer	14	24 034	34 493
Driftskonto OBOS-banken		1 186 066	669 246
Sparekonto OBOS-banken		1 115 091	1 085 737
SUM OMLØPSMIDLER		2 377 260	1 891 826
SUM EIENDELER		2 680 109	2 299 355
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 16	-12 624 491	-15 609 727
SUM EGENKAPITAL		-12 624 491	-15 609 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 190 423	15 872 856
Annen langsiktig gjeld	18	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 042 543	17 724 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 991	47 342
Leverandørgjeld		102 203	120 386
Skyldige offentlige avgifter		0	429
Påløpte renter		81 017	4 609
Påløpte avdrag		31 845	0
Annen kortsiktig gjeld		0	11 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		262 056	184 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 109	2 299 355
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024

Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie



Christer Heen Skotland

Ingvild Therese Istad

Berit Johannessen

Henriette Wiken Lund

Andreas Øien Stensland

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 622 504
Kabel-tv	392 640
Garasje	47 808



Leietillegg påbygg	7 476
Lånekostnad , lån med adm. avtale	1 077 136
Reguleringer, lån med adm. avtale	54 030
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 201 594

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	28 787
Nettinnbetalinger	10 210
SUM ANDRE INNTEKTER	38 997

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 746, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 950
Lunder & Aas Rørleggerservice AS	-24 425
SUM KONSULENTHONORAR	-38 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 102
Drift/vedlikehold VVS	-112 233
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 434
Drift/vedlikehold heisanlegg	-311
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 865
Kostnader dugnader	-20 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-288 460

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-376 952
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-178 971
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-556 305

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-24 224
Driftsmateriell	-4 731
Lyspærer og sikringer	-1 002
Snørydding	-49 525
Andre fremmede tjenester	-27 091
Trykksaker	-405
Andre kostnader tillitsvalgte	-746
Andre kontorkostnader	-1 876
Telefon, annet	-3 574
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 812
Velferdskostnader	-11 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 215

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	725
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 936
SUM FINANSINNTEKTER	83 664

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-772 533
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 767
SUM FINANSKOSTNADER	-890 300

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2023	24 000	
Avskrevet i år	-1 200	
		22 800
Garasjeanlegg 2		
Tilgang 1989	42 595	
Tilgang 1990	1 729 177	
Avskrevet tidligere	-1 446 945	
Avskrevet i år	-59 059	



12

Kjelsåshaugen S/E

		265 768
Garasjeanlegg		
Tilgang 1980	71 400	
Avskrevet tidligere	-54 740	
Avskrevet i år	-2 380	
		14 280
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	198 125	
Avskrevet tidligere	-132 082	
Avskrevet i år	-66 042	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		302 849
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-128 681

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med adm. avtale	16 153
Ladeinntekter elbil, desember	6 211
Vaskeriinntekter, desember	1 670
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 034

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-22 782 551
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	7 903 281
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	2 254 779
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-12 624 491

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	270 779	
Nedbetalt i år	69 021	
		-1 860 200

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-23 577 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 730 084	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	358 633	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	7 903 281	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	2 254 779	
		-11 330 223

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 190 423****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 705 720	
Andre innskudd	-146 400	
		-1 852 120

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 852 120**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82452770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Eablering av 6 el-bil plasser	
2021	Eablering av fiber til alle husstander	
2019	Eablering av bergvarme	
2017	Kjøpt tomten	
2016	Ferdigstilt lekeplass	
2014	Ferdigstilt balkongrenovering	
2013	Balkongrenovering, nytt asfaltdekke	
2012	Fasade	Oppstart fasaderenovering resterende gavlvegger
2009	Drenering	
2005	Bytte av kledning	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 6091 Selskapsnavn: Kjelsåshaugen S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.