



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 306 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74
Forretningsadresse: Kristian IVs gate 74C
4614 KRISTIANSAND S

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: OLAF LOLAND
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
HUSLEIE-INNTEKTER		1 251 915	1 085 359
Annen driftsinntekt		42 954	27 748
Sum inntekter		1 294 869	1 113 107
Kostnader			
LØNNKOSTNADER		336 251	301 331
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		982 797	1 157 603
Sum kostnader		1 319 048	1 458 934
Driftsresultat		-24 179	-345 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 049	6 005
Annen finansinntekt		17 429	17 221
Sum finansinntekter		27 478	23 226
Netto finans		27 478	23 226
Ordinært resultat før skattekostnad		3 299	-322 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 299	-322 601
Årsresultat		3 299	-322 601
Overføringer og disponeringer			
UDISPONERT ÅRSRESULTAT (OVERSKUDD)		3 299	322 601
Sum overføringer og disponeringer		3 299	322 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
FORDRINGER PÅ SAMEIERE		2 787	1
Sum fordringer		2 787	1
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD		445 816	442 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 816	442 848
Sum omløpsmidler		448 603	442 849
SUM EIENDELER		448 603	442 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
ÅRSRESULTAT (OVERSKUDD)		3 299	-322 601
Sum innskutt egenkapital		3 299	-322 601
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		399 668	722 269
Sum opptjent egenkapital		399 668	722 269
Sum egenkapital		402 967	399 668
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
KORTSIKTIG GJELD		45 637	42 818
Sum kortsiktig gjeld		45 637	42 818
Sum gjeld		45 637	42 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 604	442 486



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 335711

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 306 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74
Forretningsadresse: Kristian IV gate 74
4614 KRISTIANSAND S

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: OLAF LOLAND
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2024

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, 25.03.2024



Organisasjonsnr: 986 306 234
SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
HUSLEIE-INNTEKTER		1 251 915	1 085 359
Annen driftsinntekt		42 954	27 748
Sum inntekter		1 294 869	1 113 107
Kostnader			
LØNSKOSTNADER		336 251	301 331
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		982 797	1 157 603
Sum kostnader		1 319 048	1 458 934
Driftsresultat		-24 179	-345 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 049	6 005
Annen finansinntekt		17 429	17 221
Sum finansinntekter		27 478	23 226
Netto finans		27 478	23 226
Ordinært resultat før skattekostnad		3 299	-322 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 299	-322 601
Årsresultat		3 299	-322 601
Overføringer og disponeringer			
UDISPONERT ÅRSRESULTAT (OVERSKUDD)		3 299	322 601
Sum overføringer og disponeringer		3 299	322 601



Organisasjonsnr: 986 306 234
SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
FORDRINGER PÅ SAMEIERE		2 787	1
Sum fordringer		2 787	1
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD		445 816	442 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 816	442 848
Sum omløpsmidler		448 603	442 849
SUM EIENDELER		448 603	442 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
ÅRSRESULTAT (OVERSKUDD)		3 299	-322 601
Sum innskutt egenkapital		3 299	-322 601
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		399 668	722 269
Sum opptjent egenkapital		399 668	722 269
Sum egenkapital		402 967	399 668
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
KORTSIKTIG GJELD		45 637	42 818
Sum kortsiktig gjeld		45 637	42 818
Sum gjeld		45 637	42 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 604	442 486



Organisasjonsnr: 986 306 234
SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter Regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

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

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.



Vedl. 1 side 1 av 2

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

2023

ÅRSBERETNING

Styret siden forrige ordinære årsmøte:

<i>Ole Kirkhus</i> (styreleder)	<i>Jan Børge Andersen</i> (Nestleder)	<i>Ronny Myrene</i> (Styremedlem)	<i>Nilofar Alizadeh</i> (varamedlem)
------------------------------------	--	--------------------------------------	---

1. Årsoppgjøret er gjennomgått av styret. Resultatregnskapet viser **overskudd på kr 3 299,02**. Dette «nær null» resultatet skyldes som i 2022 i all hovedsak gjennomføring av påtrengt vedlikehold. Egenkapitalen er **positiv med kr 402 996,83**. Det vises til revisjonsberetning fra Revisjon Sør AS.
2. Det ble i 2023 utført reparasjons- og vedlikeholdsarbeider (kto. 6323, 6325, 6390) for kr 295.753,11 + 131.915,86 + 3478,74,- = kr 431.147,71. Se regnskapsnote 5.
3. I styremøte 2023-7 04.10.23 vedtok styret at ansettelsesforhold i sameiet skal avvikles. Sameiet har i dag arbeidsgiveransvar (vaktmester og forretningsfører), og styret mener dette faller utenfor det ønskelige virksomhetsområdet for sameiet, som er å drifte sameiets eiendom med bygg og fellesarealer. I tillegg medfører et arbeidsgiveransvar juridiske forpliktelser som styret mener et sameie ikke skal ha. Styret vil i 2024 hente inn tilbud og tegne avtale med profesjonelle tjenesteleverandører, og ser også at dette vil gi kostnadsinnsparinger.
4. Av større vedlikehold har vi gjennomført utskifting av resterende kjellervinduer, utskifting av kjellerdørene og nytt låssystem til kjellerdørene (tilsvarende inngangsdørene), samt utskifting av tøykabler og lamper i kjellerne og i bodområdet i 5 etg. mellom oppgang B og C. Utskifting av gatedørene ble utsatt grunnet økonomi. Dette ønskes imidlertid gjennomført i 2024.
5. I september 2023 ble det med hjemmel i IK-forskriften og lov om tilsyn med elektriske anlegg gjennomført årlig kontroll av sameiets elektriske anlegg i fellesområdene. Mindre utbedringer ble utført, samtidig ble det foretatt utskifting av tøykabler i kjellerområdene. Dette var et punkt på sameiets vedlikeholdsplan.
6. Man etablerte i 2021 en vedlikeholdsplan, som har vært under kontinuerlig oppdatering.
7. Det avsettes et månedlig beløp til sameiets vedlikeholdsfond. Innestående på vedlikeholdsfondets konto var ved årsskiftet kr 359.911,-.
8. To seksjoner fikk nye eiere i løpet av 2022. To seksjoner eies av én juridisk person (A/S).
9. Sameiet har 45 seksjoner som inkluderer 13 hybelleiligheter i 5. etasje. Av disse 45 eies 35 (78 %) av sameiere som ikke bor i seksjonen.

Nestleder Jan Børge Andersen
Fruens Alle 7A - 4623 Kristiansand

Styreleder Ole Kirkhus
Kristian IV gate 74D - 4614 Kristiansand
Telefon: 991 56 095
E-post: styreleder@kristian4gate74.no

Styremedlem Ronny Myrene
Føreidveien 76 - 4640 Søgne

Ark 1 av 2



Vedl. 1 side 2 av 2

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

10. Styret gjør sameierne spesielt oppmerksom på vedtekt § 20.1 *Sameierens vedlikeholdsplikt* samt vedtekt § 19. *Rett til bruk*, tredje avsnitt og husordensregel 8. vedrørende dyrehold i sameiet.
11. Styret henstiller til utleierne om å gjøre leieboerne spesielt oppmerksom på husordensreglene generelt og – reglene 2. og 3. spesielt. *Seksjonens eier har et objektivt ansvar – se regel 13.*
12. Det har vært avholdt 7 styremøter etter forrige ordinære årsmøte.

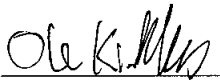
Årets drift: Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultat-regnskap og balanse med tilhørende noter et tilfredstillende uttrykk for resultatet for 2023 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Utover det som fremgår av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende sameiets drift som skulle være tatt med i regnskapet.


Fortsatt drift: Forutsetningene om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn for årsregnskapet. Etter styrets mening vil forutsetningene fortsatt være tilstede i tiden fremover.

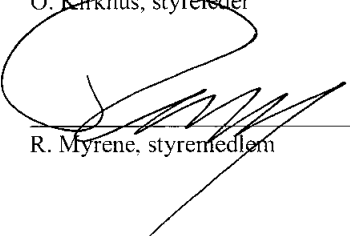
Likestilling: Styret har i 2023 bestått av tre menn og en kvinne

Ytre miljø: Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Kristiansand, 1. februar 2024
I styret for Sameiet Kristian IV gate 74


O. Kirkhus, styreleder


J.B. Andersen, nestleder


R. Myrene, styremedlem

Nestleder Jan Børge Andersen
Fruens Alle 7A - 4623 Kristiansand

Styreleder Ole Kirkhus
Kristian IV gate 74D - 4614 Kristiansand
Telefon: 991 56 095
E-post: styreleder@kristian4gate74.no

Styremedlem Ronny Myrene
Fø Reidveien 76 - 4640 Søgne

Ark 2 av 2



Sameiet Kristian IV gate 74

Vedl. 7.2 side 1 av 9

2023
ÅRSREGNSKAP

Sameiet Kristian IV gate 74
4614 Kristiansand

Sammendrag
Balanse
Resultat
Noter



Sameiet Kristian IV gate 74

Vedl 7.2 side 2 av 9

Statusrapport for aktivt regnskap

Regnskap: Sameiet Kristian IV gate 74

År: 2023

Resultat	<u>2022</u>	<u>2023</u>
	Budsjett(jan-des)	Regnskap
Inntekter	1 136 333,00	1 322 347,00
Kostnader	1 458 934,18	1 319 047,98
Resultat	-322 601,18	3 299,02
Avsetninger		0,00
Resultat etter avsetninger		3 299,02
Balanse		
Omløpsmidler	448 603,36	
Anleggsmidler	0,00	
Eiendeler	448 603,36	
Egenkapital / gjeld	-448 603,36	
Saido betalingskonti		
Kasse, kontanter	0,00	
Bank 3060.07.50530	70 066,96	
Bank Vedlikehold 3060.23.36294	359 911,00	
Bank Skattetrekk 3060.19.45009	15 838,40	

Kristiansand, 1/2-2024
I styret for Sameiet Kristian IV gate 74

Styremedlem
Ronny Myrene
Føreidveien 76
4640 Søgne

Styreleder Ole Kirkhus
Kristian IV gate 74 D - 4614 Kristiansand
Mobil: 991 56 095

Forretningsfører Olaf Loland
Sigrids vei 8 - 4633 Kristiansand
Mobil: 900 24 481
Forretningsfører@kristian4gate74.no

Nestleder
Jan Børge Andersen
Fruens Alle 7 A
4623 Kristiansand



Vedt. 7.2 side 3 av 9

Sameiet Kristian IV gate 74

Sameiet Kristian IV gate 74

Balanse

Dato: 29.01.2024

Periode: 1-12

Side: 1

Regnskapsår: 2023

Konto	Tekst		Inngående balanse	Reelt i periode	Utgående balanse
	Eiendeler	Note	2022	2023-2022	2023
	Omløpsmidler				
	Fordringer				
1501	Fordring på sameierne		1,00	2 786,00	2 787,00
	SUM Fordringer		1,00	2 786,00	2 787,00
	Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1920	Bank 3060.07.50530	2	53 533,16	16 533,80	70 066,96
1930	Bank Vedlikehold 3060 23.36294	2	376 251,00	-16 340,00	359 911,00
1950	Bank Skatteirekk 3060.19.45009	2	12 700,83	3 137,57	15 838,40
	SUM Bankinnskudd, kontanter o.l.		442 484,99	3 331,37	445 816,36
	SUM Omløpsmidler		442 485,99	6 117,37	448 603,36
	SUM Eiendeler		442 485,99	6 117,37	448 603,36
	Egenkapital og gjeld				
	Egenkapital				
	Over-/underskudd				
8800	Utdisponert årsresultat (overskudd)		0,00	-3 299,02	-3 299,02
	SUM Over-/underskudd		0,00	-3 299,02	-3 299,02
	Opptjent egenkapital				
2050	Annen egenkapital		-399 667,81	0,00	-399 667,81
	SUM Opptjent egenkapital		-399 667,81	0,00	-399 667,81
	SUM Egenkapital		-399 667,81	-3 299,02	-402 966,83
	Gjeld				
	Kortsiktig gjeld				
2600	Forskuddstrekk		-12 298,83	-3 132,57	-15 431,40
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift (AGA)		-3 579,57	1 712,56	-1 867,01
2771	Skyldig AGA av feriepenger		-5 010,54	-2 726,91	-7 737,45
2780	Avsatt arbeidsgiveravgift		-1 174,46	0,00	-1 174,46
2900	Forskudd fra sameiere		-2 484,00	2 482,00	-2,00
2940	Skyldig feriepenger		-18 270,78	-1 153,43	-19 424,21
	SUM Kortsiktig gjeld	1	-42 818,18	-2 818,35	-45 636,53
	SUM Gjeld		-42 818,18	-2 818,35	-45 636,53
	SUM Egenkapital og gjeld		-442 485,99	-6 117,37	-448 603,36

daTax Foreningsøkonomi Start Versjon 13.0.3000 - 29.01.2024 10:52

Side 1



Vedl. 7.2 side 4 av 9

Sameiet Kristian IV gate 74

Sameiet Kristian IV gate 74

Resultat

Dato: 29.01.2024

Side: 1

Periode: 1- 12

Regnskapsår: 2023

Konto	Tekst		Reelt i periode	Budsjett i periode	Avvik i perioden
Driftsresultat		Note	2023	2022	2023-2022
Driftsinntekter					
Andre inntekter					
3600	HUSLEIE-INNTEKTER		1 251 915,00	1 085 359,00	166 556,00
3606	Purregebyr		1 050,00	725,00	325,00
3608	Eierskifte gebyr		7 458,00	7 338,00	120,00
3609	Utleie gebyr		33 474,00	16 515,00	16 959,00
3610	Salg nøkler		622,00	3 030,00	-2 408,00
3620	Myntmåler		0,00	140,00	-140,00
3999	Diverse inntekter		350,00	0,00	350,00
SUM Andre inntekter			1 294 869,00	1 113 107,00	181 762,00
SUM Driftsinntekter			1 294 869,00	1 113 107,00	181 762,00
Driftskostnader					
Lønnskostnad					
5000	Lønn	3	-169 221,97	-171 167,11	-17 054,86
5010	Kat. feriepenger	3	-19 331,43	-18 177,63	-1 153,60
5111	Styrehonorarer	3	-92 755,00	-70 248,72	-12 506,28
5210	En telefon/internet	3	-4 500,00	-4 500,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	3	-33 716,44	-34 674,22	-4 041,22
5410	Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn		-2 726,91	-2 563,09	-163,82
SUM Lønnskostnad			-336 250,75	-301 330,97	-34 919,78
Andre driftskostnader					
6322	Kjøp nøkler		-408,00	-4 813,73	4 405,73
6323	Vedlikehold bygning	5	-295 753,11	-666 393,60	370 640,49
6324	Vedlikehold V.V.S		-28 204,00	0,00	-28 204,00
6325	Vedlikehold el-anlegg	5	-131 916,86	-15 094,25	-116 821,61
6326	Felleslys 24070, 72139, 6962		-17 986,72	-21 621,57	3 634,85
6327	Avfall Ser Renovasjon		-1 252,00	-1 252,00	0,00
6328	Forsikringskade Egenøndst		-15 000,00	0,00	-15 000,00
6329	Kabel-TV gebyr		-274 936,95	-255 793,15	-19 153,80
6330	Vedlikehold vaskemaskiner		0,00	-2 158,00	2 158,00
6360	Vedlikehold hekk/gårdsplass		-6 450,00	0,00	-6 450,00
6371	Dugnad		-5 953,30	0,00	-5 953,30
6372	Arskontroll brannalarm		-5 677,73	0,00	-5 677,73
6390	Annen kostnad lokaler		-3 478,74	-13 655,00	10 176,26
6701	Revisjonshonorar	4	-13 375,00	-12 500,00	-875,00
6703	Juridisk bistand honorar		232,00	2 624,00	-2 452,00
6800	Kontorekvisita		-3 913,80	-2 936,00	-977,80
6810	Telefon/internet Kostnad		-248,00	-457,83	209,33
6860	Arsmøte og styremøter		-1 500,00	-1 500,00	0,00
6940	Porte		-1 125,00	-640,00	-485,00
7090	Annen kostnad transportmidler		0,00	-192,15	192,15
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		-3 320,32	-2 402,88	-917,44
7500	Forsikringspremie		-172 551,00	-158 887,00	-13 664,00
7740	Øredifferanser		0,30	-0,05	0,35

daTax Foreningsøkonomi Start Versjon 13.0.3000 - 29.01.2024 10:49

Side 1

00 - Årsmøte 2024 - Årsregnskap 2023

Ark 4 av 7



vedl. 7.2 Side 5 av 9

Sameiet Kristian IV gate 74

Sameiet Kristian IV gate 74

Resultat

Dato: 29.01.2024

Side: 2

Periode: 1 - 12

Regnskapsår: 2023

Konto	Tekst	Reelt i periode	Budsjett i periode	Avvik i perioden
	SUM Andre driftskostnader	-982 797,23	-1 157 603,21	174 805,98
	SUM Driftskostnader	-1 319 047,98	-1 458 934,18	139 886,20
	SUM Driftsresultat	-24 178,98	-345 827,18	321 648,20

Finansinntekt og -kostnad

Finansinntekter				
Renteinntekter				
8050	Annen renteinntekt	10 049,00	6 005,00	4 044,00
	SUM Renteinntekter	10 049,00	6 005,00	4 044,00
Andre finansinntekter				
8051	Gjensidige Kundeutbytte	17 429,00	17 221,00	208,00
	SUM Andre finansinntekter	17 429,00	17 221,00	208,00
	SUM Finansinntekter	27 478,00	23 226,00	4 252,00
	SUM Finansinntekt og -kostnad	27 478,00	23 226,00	4 252,00
	Arsresultat	3 299,02	-322 601,18	325 900,20
	Avsetninger	0,00	0,00	0,00
	Arsresultat etter avsetninger	3 299,02	-322 601,18	325 900,20

NB! Resultatrapporten er valgt vist med motsatt fortegn av bilagsføring, både for inntekter, kostnader og årsresultatet!



Noter til regnskapet 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note 1 Fordringer og gjeld		
– Kortsiktig gjeld	45.637,-	42.818,-
Note 2 Bankinnskudd		
– Brukskonto	70.067,-	53.533,-
– Vedlikeholdskonto	359.911,-	376.251,-
– Skattetrekkkonto	15.838,-	12.701,-
Note 3 Lønnskostnader		
– Lønn (konto 5000)	188.222,-	171.167,-
– Feriepenger (konto 5010)	19.331,-	18.178,-
– Telefon & Internett (konto 5210)	4.500,-	4.500,-
– Styrehonorar (konto 5111)	82.755,-	70.249,-
– Arbeidsgiveravgift (konto 5400)	38.715,-	34.675,-
Sum	333.523,-	298.769,-
Det er ikke krav om OTP i sameiet.		
Note 4 Ytelser/godtgjørelse		
– Revisjon for regnskapsåret (konto 6701)	13.375,-	12.500,-



Sameiet Kristian IV gate 74

Vedl. 7.2 side 7 av 9

Note 5

6323 Vedlikehold bygning

Inngående balanse pr. 01.01.2023							0,00		
Dato	Bilagnr.	LNr	Tekst	Avd	Prj	MVA	Til	Fra	Saldo
06.02.2023	120	2	Inngangsdører - Justering				2 115,63	0,00	2 115,63
16.02.2023	124	2	Tak & Terrasse rehab.				21 565,00	0,00	23 680,63
20.02.2023	126	2	Kjellervinduer				50 000,00	0,00	73 680,63
06.04.2023	257	2	Dør oppg D lukker ikke				1 181,25	0,00	74 861,88
08.05.2023	322	2	Låssystem - Kjellerdører				17 625,00	0,00	92 486,88
08.05.2023	323	2	Ny dørlukker - Oppg D				3 750,00	0,00	96 236,88
01.06.2023	399	2	9 stk skilt - kjelleretg.				903,10	0,00	97 139,98
20.06.2023	409	2	Utskifting av kjellerdører				177 775,00	0,00	274 914,98
20.06.2023	486	2	Dørlukker - HB49B				4 160,00	0,00	279 074,98
28.06.2023	490	2	Dørlukker, oppg A og C				8 250,00	0,00	287 324,98
16.10.2023	709	2	NHF Egenandel				6 000,00	0,00	293 324,98
27.12.2023	862	2	Justere dørlukkere				2 428,13	0,00	295 753,11
Sum							295 753,11	0,00	
Sum transaksjoner									295 753,11
Utgående balanse pr. 31.12.2023									295 753,11

6325 Vedlikehold el-anlegg

Inngående balanse pr. 01.01.2023							0,00		
Dato	Bilagnr.	LNr	Tekst	Avd	Prj	MVA	Til	Fra	Saldo
31.08.2023	703	2	Utskifting belysning - A konto				62 500,00	0,00	62 500,00
15.09.2023	704	2	Utskifting belysning				56 125,00	0,00	118 625,00
06.11.2023	776	2	IK mm				9 607,50	0,00	128 232,50
17.11.2023	782	2	IK 2023 Utbedringer				3 683,36	0,00	131 915,86
Sum							131 915,86	0,00	
Sum transaksjoner									131 915,86
Utgående balanse pr. 31.12.2023									131 915,86



Vedl. 7.2 side 8 av 9



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
Tlf 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 128 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kristian IV gate 74

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kristian IV gate 74 som viser et overskudd på NOK 3 299. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap stilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.



Vedl. 7.2 side 9 av 9

Uavhengig revisors beretning 2023 for sameiet Sameiet Kristian IV gate 74

Ledelsens 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 internkontroll 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 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>

Kristiansand, 8. februar 2024

Revisjon Sør AS

Marius Skår Wessman
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2



Møteprotokoll fra ordinært årsmøte for 2023

Holdt Onsdag 13. mars 2024 – kl. 18:00 i Citybox Lite hotell, Tordenskjolds gate 12.

1. Konstituering

- 1.1. **Valg av møteleder.** Styret innstiller på styreleder Ole Kirkhus som møteleder.
Vedtak: Ole Kirkhus ble enstemmig valgt som møteleder.
- 1.2. **Valg av protokollfører.** Jan Børge Andersen foreslås som referent.
Vedtak: Jan Børge Andersen ble enstemmig valgt som referent.
- 1.3. **Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
Utpekes på årsmøtet.
Vedtak: Øivind Sævareide ble valgt til å signere referat sammen med møteleder.
- 1.4. **Opptelling av stemmer:** 9 tilstedeværende seksjonseiere, hvorav 2 av de tilstedeværende eier 2 seksjoner og følgelig har 2 stemmer hver. Ingen fullmakter. Totalt 11 gyldige stemmer.
- 1.5. **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
Vedtak: Dagsorden enstemmig godkjent og erklært gyldig.

2. Styrets årsmelding

- 2.1. **Presentasjon av styrets årsmelding (innkallingens vedlegg 7.1).** v/ styreleder Kirkhus
Vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

3. Økonomi

- 3.1. **Gjennomgang av regnskap med revisors årsberetning (innkallingens vedlegg 7.2).** v/ forretningsfører
Vedtak: Regnskapet ble godkjent.
- 3.2. **Gjennomgang av vedlikeholdsplan (innkallingens vedlegg 7.3).** Status gjennomførte vedlikeholdsarbeider i 2023 og forslag til vedlikeholdsprosjekter for 2024 v/ nestleder Andersen
Vedtak: Styrets orientering om vedlikeholdsarbeider i 2023 ble tatt til etterretning, og styrets forslag til prioritering av vedlikeholdsoppgaver for 2024 ble godkjent. Oppdatert vedlikeholdsplan sendes ut som vedlegg til årsmøteprotokollen.
- 3.3. **Forslag til justering av godtgjørelse til styret (innkallingens vedlegg 7.4).** Forretningsfører har innstilt på regulering på 4,7 % iht. KPI for perioden fra januar 2023 til januar 2024, som gjort kjent 09.02.2024 (www.ssb.no), og slik det har vært vanlig tidligere.
Vedtak: Det ble vedtatt at styregodtgjørelse justeres som vist i tabellen øverst på neste side. Justeringen gjøres gjeldene fra og med april 2024.



SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Rolle	Honorar/mnd tom mars 2023	Kpi 12-mnd 4,7 %	Honorar/mnd fom april 2024
Styreleder	3.638,-	172,-	3.810,-
Nestleder	1.346,-	64,-	1.410,-
Styremedlem	898,-	42,-	940,-
Varamedlem	449,-	21,-	470,-
Sum	6.331,-	299,-	6.630,-

3.4. Forslag til nye husleier / fellesutgifter gjeldende fra og med april 2024 (innkallingens vedlegg 7.5). v/forretningsfører.

Vedtak: Det ble vedtatt at husleiene justeres iht. KPI og ellers som vist i tabellen nedenfor. Justeringen gjøres gjeldene fra og med april 2024.

HUSLEIER FRA OG MED APRIL 2024

HUSLEIER FRA OG MED APRIL 2024

#	Beskrivelse	3-roms	2-roms S	2-roms L	1-roms S	1-roms L	Sum
1	Antall seksjoner	24	4	4	7	6	45
2	Eierbrøk i %	2,70 %	2,37 %	2,23 %	1,32 %	1,26 %	100,00 %
3	Andel felleskostnader ¹⁾	1 827,69	1 604,31	1 509,54	893,54	852,92	6 7692,361
4	Avsetning til vedlikehold ²⁾	540,00	474,00	446,00	264,00	252,00	20 000,00
5	Sum andel felleskostnader	2 367,69	2 078,31	1 955,54	1 157,54	1 104,92	87 692,36
Særkostnader:							
6	Vann, avløp og eiendomsskatt ³⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Renovasjon ³⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Kabel-tv og bredbånd ⁴⁾	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	24 750,00
11	Sum felles- og særkostnader	2 917,69	2 628,31	2 505,54	1 707,54	1 654,92	112 442,36
12	Husleier tom mars 2024	2 786,00	2 506,00	2 388,00	1 617,00	1 567,00	107 161,00
13	Endringer fom april 2024	131,69	122,31	117,54	90,54	87,92	5 281,36
		4,73 %	4,88 %	4,92 %	5,60 %	5,61 %	4,93 %
14	Husleier fom april 2024	2 918	2 628	2 506	1 708	1 655	112 454

4. Saker innmeldt fra seksjonseierne

4.1 Forslagets ordlyd:

- Renholdet i trappeoppgangene er dårlig, enkelte etasjer tas ikke i det hele tatt – smuler og tyggis dyttes i hjørnet istedenfor å feies ut. Dette er ikke godt nok.
- Oppgangen(e) brukes som oppbevaring for gjenglemte bilder, bilbatteri og pose med vinglass. Kan vi ha noen regler på f.eks. hvor mange dager skal det stå der, og når kan vi fjerne det?
- Brannsikringsboksen nede i oppgang C piper i tide og utide. Kan noen sjekke det? Eventuelt at det er telefonnummer på boksen vi kan ringe når den begynner å pipe.

Forslagsstiller: Aida Krpo, seksjon 21

Sakinnspill fra styret:

- Det er vaktmester Heddeland som har stått for trappevasken. Denne oppgaven har ikke vært godt nok utført, i likhet med de andre oppgavene han har hatt. Basert på vedtak til forslag 5.4 fra årsmøtet 07.03.2023 for driftsåret 2022 har Heddeland nå fått oppsigelse og styret arbeider med å tegne ny vaktmesteravtale og en egen separat avtale for trappevask.
- Forholdet med skrot i trappehus og kjeller er en evig gjenganger. Oppgang 49B er desidert verst, og oppgang 74C følger tett etter. Forholdet var oppe på årsmøtet for 2023 (13.03.23 sak 5.5). Det henvises til denne saken og videre til husordensreglene punkt 19: «Bortsetting av løsøre mm er ikke tillatt og vil etter 14 dager bli fjernet av styret uten varsel og for eiers regning og risiko». Styret tar en ny rydderunde, men beboerne står også fritt til å kaste ting som har stått der i mer enn 14 dager.



SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

c) På toppen av alarmsentralen ligger det nøkkel for å låse opp og tilbake stille alarmen. Styreleder kontakter leverandør som må ta en grundig kikk/service på installasjonen.
Vedtak: Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning, og ber styret utføre tiltakene beskrevet overfor i saksinnspill a-c fra styret.

- 4.2 **Forslagets ordlyd:** Fjerne gebyret for godkjenning av leietakere ved utleie av leiligheter, spesielt ved korttidsutleie. Kanskje ha et gebyr for utleie i sommer mnd. for eksempel.
Begrunnelse: Det er veldig vanskelig å få til et saksbehandlingsgebyr på 750 kr (Styrets anm: Ikke 750,- men p.t. 1 915,-) for hver person som evt. vil leie ved korttidsleie og all fortjeneste vil falle bort. Ettersom vi nå er i 2024 og tidene har forandret seg, så vil jeg gjerne at vi tar en diskusjon rundt husordensreglene punkt 14. Korttidsutleie i sommer mnd. har vist seg å være en god økonomisk inntekt for mange de siste årene, der folk kan legge seg opp en liten økonomisk «buffer» i en ellers trang økonomisk hverdag for mange.
Forslagsstiller: Christian Wintersborg, seksjon 20.
Saksinnspill fra styret: Iht. til sameievedtektene §22 er det tillatt med korttidsutleie inntil 60 døgn pr. år. Utleiegebyret er 1,5 rettsgebyr som i 2024 utgjør 1 915 kr. I 2023 gav utleiegebyrene sameiet inntekter på til sammen 33 474,-. Ref. årsregnskap 2023, regnskapskonto 3609. Hadde dette falt bort ville sameiet i 2023 hatt et årsresultat på minus 30 000,-. Sameiet har pr. 31.12.23 en positiv egenkapital på 403 000,- Tatt i betraktning av at styret i 2024 ønsker å skifte ut de 4 gatedørene, vil nesten hele denne egenkapitalen bli brukt opp, slik at man i 2024 kun vil få tilført midler gjennom nye vedlikeholdsavsetninger og evt. driftsoverskudd i 2024. Når årsregnskapet for 2024 er klart om 1 år ser man også effekten av at vaktmester og forretningsfører blir innkjøpte tjenester og ikke ansettelser. Forslaget krever videre endring av sameiets husordensregler og vedtekter. På denne bakgrunn ber styret om at forslaget denne gangen avises, men i stedet fremmes på årsmøtet for 2024. Dvs. si om 1 år.
Vedtak: Saken utsettes til årsmøtet for driftsåret 2024 (våren 2025), når vi har årsregnskapet for 2024 klart. Samtidig ble det vedtatt at det på årsmøtet for driftsåret 2024 skal det dessuten fremmes forslag om en vesentlig reduksjon evt. fjerning av utleiegebyret ved korttidsutleie, der man samtidig må se på å innføre et gebyr til seksjonseier dersom det ved korttidsutleie blir bråk og støy i strid med husordensregelen.

5. Saker innmeldt fra styret

- 5.1. **Forslagets ordlyd:** Styret forslår at man så snart som mulig starter utskifting av de 4 gatedørene.
Begrunnelse: Årsmøtet for 2022 godkjente i mars 2023 styrets forslag til vedlikeholdsplan (versjon v12). Da ble det bestemt at gatedørene settes som prioritet 2 og ikke skulle skiftes i 2023, primært fordi det ikke var penger til det. Men til tross for at låsene og dørpumpene er skiftet er det gjentakende og vedvarende problemer med gatedørene. Styret ønsker derfor å sette utskifting av gatedørene som den høyeste prioriterte planlagte vedlikeholds saker i 2024. Men det er fremdeles litt lite penger. Det foreligger 2 alternativ.
A) Enten en egen separat innbetaling på ca. 200 000,- der hver seksjon må bære en andel i forhold til sameiebrøken.
B) Eller utskifting av 2 av dørene før sommeren-24 og evt. 2 dører på høsten-24.
Forslagsstiller: Styret
Vedtak: Basert på revidert tilbud innhentet fra beste tilbyder fra forespørselsrunden i 2022 i forkant av årsmøtet, vedtok årsmøtet at det snarest mulig skal bestilles utskifting av de 4 gatedørene, og fortrinnsvis for utførelse i august 2024. Altså ingen separat innbetaling nå.
- 5.2. **Forslaget ordlyd:** Ved renovering av bad pålegges seksjonseierne og isolere tilførselsrør for kaldt vann slik at det ikke dannes kondens.
Begrunnelse: Rørlegger Lindekleiv som har renoverert badene i oppgang A etter vannskader påpeker at den vertikale samlestocken for tilførsel av kaldt vann til seksjonene er et uisolert kobberrør. På dette røret, som ligger i sjakten mellom kjøkkenvegg og bad, danner det seg kondens som renner nedover i etasjene. Problemet har eksistert fra bygget var nytt og gjelder



SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

alle oppgangene. Rørlegger anbefaler overfor styret at seksjonseierne pålegges at når man renoverer badene MÅ de samtidig legge isolering på den delen av stigerøret der det er tilkomst. Kostnaden med slik isolering er helt bagatellmessig.

Forslagsstiller: Styret

Saksinnspill fra styret: Årsmøte bes godkjenne forslaget

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent.

- 5.3. (Nytt punkt på årsmøtet) I lys av punkt 5.1 overfor og at eierseksjonsloven er revidert, må husordensregler og sameievedtekter gjennomgå og oppdateres. Årsmøtet gav således styret i oppdrag å sørge for revisjon av husordensreglene og sameievedtekter. Forslag til nye husordensregler og vedtekter sendes ut på høring til seksjonseierne I GOD TID før årsmøtet for 2024.

6. Valg

Nåværende styre:

Leder: Ole Kirkhus (snr. 24)

Nestleder: Jan Børge Andersen (snr. 10 og 17). Går ut av styret 13.03.24

Styremedlem: Ronny Myrene (snr. 26)

Varamedlem: Nilofar Alizadeh (Snr. 9). Går ut av styret 13.03.24

Nåværende styre har utgjort valgkomiteen.

6.1. Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

6.2. Valg av nestleder

Nestleder er på valg

Vedtak: Styremedlem R. Myrene ble enstemmig valgt som nestleder for kommende 2 år

6.3. Valg av styremedlem

Nytt styremedlem velges dersom tidl. Styremedlem velges som ny nestleder. Jakob Kolstad (snr. 1) har sagt seg villig til stille.

Vedtak: Jakob Kolstad ble enstemmig valgt som styremedlem for kommende 2 år

6.4. Valg av varamedlem

Varamedlem er på valg. Styret etterlyser kandidater

Vedtak: Øyvind Sævareide (snr. 4) ble valgt som varamedlem for kommende 2 år

6.5. Valgkomite 2024

Forlag til vedtak: Styret velges som valgkomite for 2024.

7. Vedlegg

Vedlikeholdsplan, revisjon v14_14.03.24

Kr. Sand S, 14.03.2022

Signert Ole Kirkhus, Styreleder og møteleder

Signert Øyvind Sævareide, Protokollvitne