



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 271 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 24.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 315 566	2 056 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 315 566</b>	<b>2 056 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 091	29 538
Annen driftskostnad		2 442 913	1 710 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 583 104</b>	<b>1 853 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 538</b>	<b>202 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 864	7 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 864</b>	<b>7 404</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 864</b>	<b>7 404</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 674	210 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 428	121 519
Sum varige driftsmidler		95 428	121 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 428	121 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		12 977	126 095
Sum fordringer		13 577	126 095
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	895 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	895 345
Sum omløpsmidler		716 941	1 021 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		697 649	950 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>697 649</b>	<b>950 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>697 649</b>	<b>950 323</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 361	85 265
Annen kortsiktig gjeld		11 359	107 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 720</b>	<b>192 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 720</b>	<b>192 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408871

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 271 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 315 566	2 056 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 315 566</b>	<b>2 056 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 091	29 538
Annen driftskostnad		2 442 913	1 710 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 583 104</b>	<b>1 853 878</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 538</b>	<b>202 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 864	7 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 864</b>	<b>7 404</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 864</b>	<b>7 404</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 674	210 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 428	121 519
Sum varige driftsmidler		95 428	121 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 428	121 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		12 977	126 095
Sum fordringer		13 577	126 095
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	895 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 365	895 345
Sum omløpsmidler		716 941	1 021 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	697 649	950 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>697 649</b>	<b>950 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>697 649</b>	<b>950 323</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	103 361	85 265
Annen kortsiktig gjeld	11 359	107 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>114 720</b>	<b>192 636</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>114 720</b>	<b>192 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## **Årsmøte 2024**

**6691 ES Kvitbekkgata 39/41**

**Onsdag 24. april klokka 18.00**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Kvitbekkgata 39/41 avholdes onsdag 24. april 2024 kl. 18.00 på LaPerla Restaurant, Måsåbekkvegen 2, 2316 Hamar (Storhamarsenteret)

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Årets resultat vises i regnskapet som et underskudd som foreslås dekket av Sameiets egenkapital.

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Styret foreslår at godtgjørelsen til styret holdes uendret fra 2023 til 2024

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det er ikke meldt inn noen saker fra Sameiere til årsmøtet

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av et styremedlem for 2 år

Leder Ole Gulsvik Hage og styremedlem Eva Konttorp er på valg. Begge har sagt seg villige til å sitte nye to år i styret. Det er ikke kommet forslag til andre styremedlemmer

Styret foreslår at Ole Gulsvik Hage og Eva Konttorp velges til styret for to nye år.

### 6. EVENTUELT

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## Fullmakt

Sameier (navn): .....

Leilighet: .....

Jeg gir med dette (navn)

.....

fullmakt til å representere meg på Årsmøte til Sameiet Kvitbekkgata 39/41 onsdag 24. april 2024, og ved en avstemning å avgi en stemme på mine vegne.

Hamar, ..... april 2024

Sign:.....



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Gulsvik Hage	Kvitbekkgata 41
Styremedlem	Eva Konttorp	Kvitbekkgata 39
Styremedlem	Svein Eivindson Skorstad	Kvitbekkgata 41
Styremedlem	Bjørn Stensrud	Kvitbekkgata 41

### Valgkomiteen

Sameiet har ikke en egen valgkomite, styret fungerer som valgkomite.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har ingen ordinær kontortid og kan kontaktes på telefon 908 22997 (styreleder) og e-post [oleg.hage@gmail.com](mailto:oleg.hage@gmail.com) (Ole Hage) eller [bjste2@online.no](mailto:bjste2@online.no) (Bjørn Stensrud). Sameiere kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Sameiet vil ta Vibbo som kommunikasjonskanal aktivt i bruk fra mai 2024.

### Generelle opplysninger om Es Kvitbekkgata 39 og 41

Sameiet består av 32 seksjoner. Es Kvitbekkgata 39 og 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917271186, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7514

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

Es Kvitbekkgata 39 og 41 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Innlandet.

### Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte 23. mai 2023 avholdt fem styremøter. Alle styremedlemmene har deltatt på alle styremøter i perioden. Mellom styremøtene har styremedlemmer arbeidet med/fulgt opp saker i forhold til egne ansvarsområder.



Som i 2022 har også året 2023 vært preget av en generell prisvekst i samfunnet. Siden sameiet kjøper de fleste servicetjenester som vaktmester, vasketjenester, brøyting / strøing, vedlikehold av heiser og garasjeport med mer utfordrer dette sameiets driftssituasjon. Energiprisene (strøm og fjernvarme) er noe lavere enn i 2022, men utgjør fortsatt en betydelig utgift. Det er fortsatt en sterk stigning i kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon med mer).

Begge blokkene i sameiet ble vasket og beiset utvendig i 2023. Arbeidet ble utført som planlagt, og hvor styret i perioden fulgte opp malerfirmaet tett. Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av vedlikeholdet. Vedlikeholdet er i sin helhet betalt i 2023. Finansiering av vedlikeholdet ble dels gjort gjennom en ekstra månedlig innbetaling fra den enkelte sameier basert på sameiebrøk. Innbetalingen ble avsluttet per desember 2023.

De økte driftsutgiftene har gjort at styret har arbeidet mye med å følge opp regnskapet gjennom året. Tross store utgifter til vedlikehold har sameiet i hele 2023 hatt en positiv likviditet. Det var en stund en viss usikkerhet knyttet til eventuelt behov for et kortvarig låneopptak for å dekke kostnaden (høst 2023, beising), men det viste seg ikke nødvendig.

Styret har arbeidet med budsjett for 2024 for å sikre en god og forutsigbar drift samtidig som økninger på utgiftssiden holdes så lave som mulig. Styrets vurdering er fortsatt at sameiet må kjøpe tjenester og opprettholde det servicenivået sameiet har i dag. Alle serviceavtaler er vurdert. TV/bredbåndsavtalen med Telenor er reforhandlet til en lavere pris. Inkludert i avtalen ligger høyere hastighet på internett og ny router (montert i 2024). Det har vært en målsetting for styret at utgifter, i den grad det er mulig, skal gjenspeiles i den enkelte sameiers forbruk. Fjernvarme har hele tiden blitt avregnet etter forbruk. Kostnad til TV/bredbånd er det siste året beregnet likt per leilighet. Siden ISTA systemet gjør det mulig å beregne forbruk av vann/avløp per leilighet har styret arbeidet med å etablere et system for dette. Vann/avløp blir belastet etter forbruk fra 1. januar 2024.

For å sikre en god driftssituasjon, og gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold, bør sameiet ha et årlig overskudd på ca. 250 000,- kroner. Knyttet til dyrtiden i samfunnet, og belastningen for den enkelte av *ekstra innbetaling vedlikehold* i 2023, valgte styret å legge beregnet overskudd for 2024 noe lavere. Behovet for økt husleie fra 1. januar 2024 ble ut fra dette satt til 10%. Økningen av husleie knyttes til grunnbeløpet i husleien (fjernvarme, TV/bredbånd, vann/avløp er egne poster). Knyttet til bortfall av *ekstra innbetaling vedlikehold* har i praksis alle sameiere fått redusert sine månedlige husleieutgifter i 2024.

For å sikre at den enkelte sameier har en god forståelse av sameiets driftssituasjon innkalte styret på nytt til et «Sameiermøte» 8. november 2023. Her ble driften av sameiet gjennomgått og behovet for husleieøkning fra 1. januar 2024 begrunnet.

Utover beising av blokker har sameiet det sist år utført løpende vedlikehold. Filterskift (ventilasjon) er gjennomført. I tillegg er det gjennomført en rensing av ventilasjonskanal over bad. Det har vært vannskader knyttet til to leiligheter som er dekket av forsikring.



Sameiet har som tidligere år avholdt to dugnader på sameiets grøntområder. Sameiet er sammen med omliggende boområder inkludert i et vel. Det betyr at vi har et ansvar for fellesområder (område mellom blokkene og rekkehusområdet mellom jernbanen og Strandvegen). Avklaring av hvordan dette arealet skal ivaretas er påbegynt.

Utvidelse av Kvitbekkgata i forbindelse med utbygging av Martodden B4 (OBOS) er gjennomført. Sameiet har mottatt nabovarsel fra Hamar kommune om oppstart av videre utbygging av feltet Martodden B4. Styret har gjennomgått varslet og finner at det i all hovedsak er i overensstemmelse med tidligere varsel. Av den grunn ble det ikke levert inn noen innsigelse fra styret på siste nabovarsel.

Leverandør av strøm til el-bil ble endret i mai 2023. Sameiet har hatt et tilgodehavende fra tidligere leverandør som vi har måttet arbeide mye med å få tilbakebetalt. Saken løste seg høsten 2023. Dessverre er det slik at ny el-bil strømlleverandør ikke klarte å levere som avtalt i 2023. Noen sameiere har fått månedlige avregninger mens andre ikke har fått det. Systemet skal være i orden fra januar 2024. De som står til rest for beløp fra 2023 får tilsendt regning basert på gjennomsnittspris for perioden.

Styret planlegger for at kommunikasjon ut mot den enkelte sameier fra etter årsmøte 2024 vil skje på Styreportalen/VIBBO.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Sameiet budsjetterte for et tilnærmet 0-budsjett for drift i 2023. Så påløp kostnaden for vask/beising med kroner 900 000,-. *Ekstra innbetaling vedlikehold* utgjorde i 2023 kroner 423 000,-. Samlet underskudd for Sameiet ble kroner 276 000,-. Motregnet kostnader for vask/beising betyr det at sameiet uten denne kostnaden (innbetaling/utbetaling) i 2023 hadde hatt et overskudd på kroner 200 000,-. Årsaken til det positive avviket var i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og strøm for fellesareal.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, og er ført mot egenkapital.

### 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 602 000,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

#### 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 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 Es Kvitbekkgata 39 og 41.

#### Felleskostnader

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

Styret legger til grunn fortsatt kjøp av tjenester for å opprettholde samme servicenivå som sameiet har i dag.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene (grunnbeløp husleie) fra 1. januar 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 og 41

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 og 41 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.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

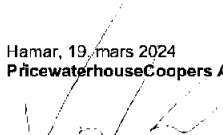
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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>.

Hamar, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvien  
Statsautorisert revisor



**EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41**  
**ORG.NR. 917 271 186, KUNDENR. 6691**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 261 955	2 024 471	2 007 000	1 911 860
Ladeinntekter EL-bil		46 864	32 058	0	48 000
Andre inntekter	3	6 747	0	520 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 315 566</b>	<b>2 056 529</b>	<b>2 527 000</b>	<b>1 959 860</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-26 091	-29 538	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 280	-10 781	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-53 630	-51 470	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-6 531	-10 428	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 074 911	-270 979	-1 075 200	-183 400
Forsikringer		-43 050	-39 946	-44 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-306 288	-318 998	-350 000	-338 000
Energi/fyring	10	-480 887	-580 202	-612 000	-509 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 561	-175 505	-187 400	-182 160
Andre driftskostnader	11	-264 774	-251 930	-260 000	-272 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 583 104</b>	<b>-1 853 878</b>	<b>-2 721 700</b>	<b>-1 749 660</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-267 538</b>	<b>202 651</b>	<b>-194 700</b>	<b>210 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 864	7 404	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 864</b>	<b>7 404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-252 674</b>	<b>210 055</b>	<b>-194 700</b>	<b>210 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	210 055		
Fra opptjent egenkapital		-252 674	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41**  
**ORG.NR. 917 271 186, KUNDENR. 6691**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	95 428	121 519
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 428</b>	<b>121 519</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		174	171
Kundefordringer		600	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 803	99 098
Andre kortsiktige fordringer		0	26 827
Driftskonto OBOS-banken		243 571	293 043
Sparekonto OBOS-banken		459 794	602 302
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>716 941</b>	<b>1 021 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		697 649	950 323
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>697 649</b>	<b>950 323</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 065	10 304
Leverandørgjeld		103 361	85 265
Annen kortsiktig gjeld	14	294	97 067
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>114 720</b>	<b>192 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>812 369</b>	<b>1 142 959</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Hamar, 08.03.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 Og 41

Ole Gulsvik Hage

Eva Kontorp

Svein Eivindson Skorstad

Bjørn Stensrud

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 396 512
Vedlikehold/maling	423 576
Oppvarming	254 475
Kabel-TV	187 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 261 955</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	147
Nedbetaling ladebokser 1.05 til 31.12.23	6 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 747</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 280.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 531</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rengjøring og beising av ytre flater fra Løten Malerverksted AS	-899 800
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-899 800</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 860
Drift/vedlikehold VVS	-12 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 192
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 354
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 719
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 464
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 074 911</b>



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 490
Renovasjonsavgift	-95 798
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-306 288</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-95 063
Fjernvarme	-385 824
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-480 887</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrsbekjempelse/soppkontroll	-1 330
Verktøy og redskaper	-3 500
Lyspærer og sikringer	-11 062
Vaktmestertjenester	-55 931
Renhold ved firmaer	-110 972
Snørydding	-45 802
Gressklipping	-14 417
Andre fremmede tjenester	-468
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 575
Bank- og kortgebyr	-2 835
Velferdskostnader	-14 883
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 774</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 909
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 492
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 126
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 864</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper

44 424

Avskrevet tidligere

-39 978

Avskrevet i år

-4 445

1

El-anlegg

Kostpris

156 875

Avskrevet tidligere

-70 591

Avskrevet i år

-15 687

70 597

WIFI trådløst nettverk

Tilgang 2022

35 756

Avskrevet tidligere

-4 967

Avskrevet i år

-5 959

24 830

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****95 428****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 091****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr

-294

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-294**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86172849. 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 styreleder på telefon 908 22 997 eller e-post [oleg.hage@gmail.com](mailto:oleg.hage@gmail.com). Styreleder 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Sameiets to blokker er vasket og beiset utvendig i 2023. Det foreligger ikke planer om ytterligere vedlikehold utover vanlig drift før neste behov for beising 6-8 år frem i tid.