



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 981 144	6 443 208
Sum inntekter		3 981 144	6 443 208
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 569 536	14 379 053
Sum kostnader		3 706 456	14 515 973
Driftsresultat		274 688	-8 072 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 930	31 148
Sum finansinntekter		35 930	31 148
Annen finanskostnad		828 835	330 603
Sum finanskostnader		828 835	330 603
Netto finans		-792 905	-299 455
Resultat før skattekostnad		-518 217	-8 372 220
Årsresultat		-518 217	-8 372 220
Totalresultat		-518 217	-8 372 220
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-518 217	-8 372 220
Sum overføringer og disponeringer		-518 217	-8 372 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 535
Andre fordringer		135 744	227 891
Sum fordringer		135 744	233 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 656	2 178 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 656	2 178 688
Sum omløpsmidler		1 145 400	2 412 114
SUM EIENDELER		1 145 400	2 412 114

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		12 813 249	12 295 032
Sum opptjent egenkapital		-12 813 249	-12 295 032
Sum egenkapital		-12 813 249	-12 295 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 762 995	13 105 641
Sum annen langsiktig gjeld		13 762 995	13 105 641
Sum langsiktig gjeld		13 762 995	13 105 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 233	3 734
Leverandørgjeld		48 713	1 555 918
Annen kortsiktig gjeld		43 708	41 853
Sum kortsiktig gjeld		195 654	1 601 505
Sum gjeld		13 958 649	14 707 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 145 400	2 412 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410755

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 981 144	6 443 208
Sum inntekter		3 981 144	6 443 208
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 569 536	14 379 053
Sum kostnader		3 706 456	14 515 973
Driftsresultat		274 688	-8 072 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 930	31 148
Sum finansinntekter		35 930	31 148
Annen finanskostnad		828 835	330 603
Sum finanskostnader		828 835	330 603
Netto finans		-792 905	-299 455
Resultat før skattekostnad		-518 217	-8 372 220
Årsresultat		-518 217	-8 372 220
Totalresultat		-518 217	-8 372 220
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-518 217	-8 372 220
Sum overføringer og disponeringer		-518 217	-8 372 220



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 535
Andre fordringer		135 744	227 891
Sum fordringer		135 744	233 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 656	2 178 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 656	2 178 688
Sum omløpsmidler		1 145 400	2 412 114
SUM EIENDELER		1 145 400	2 412 114
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 813 249	12 295 032
Sum opptjent egenkapital		-12 813 249	-12 295 032



Sum egenkapital	-12 813 249	-12 295 032
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 762 995	13 105 641
Sum annen langsiktig gjeld	13 762 995	13 105 641
Sum langsiktig gjeld	13 762 995	13 105 641
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	103 233	3 734
Leverandørgjeld	48 713	1 555 918
Annen kortsiktig gjeld	43 708	41 853
Sum kortsiktig gjeld	195 654	1 601 505
Sum gjeld	13 958 649	14 707 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 145 400	2 412 114



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5352

Fjellgata/Gøteborggata SE



Velkommen til årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Grünerløkka flerbrukshus, Helgesens gate 62.

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 for 2023/2024
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjellgata/Gøteborggata SE



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
Rådgiver i OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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
Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.



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 ført mot egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 kr.

Styrets innstilling

Styret legger frem forslag om 150 000 kr til fordeling av honorar for styret.

Styret anbefaler en økning av honorar for styret i perioden 2023-2024, fra 120 000 til 150 000. Frem til i dag styrehonoraret blitt fordelt likt mellom styremedlemmene, men styret foreslår at det legges opp til en økning fra 24 000kr til 25 000kr per styremedlem, samt øke styreleders honorar til 50 000 kr. Gjennom økning av styrelederhonoraret vil man få anerkjent ansvaret og økt arbeidsbelastning som styreleder, samt at dette kan bidra til at det kan bli noe lettere å rekruttere styreleder fremover.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Abdul Hasseb

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katrine Hellenen
- Skjalg Sæther

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørund Midtun Østland
- Stig Harlem Harris

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åsne Vang
- Ragnhild Lerø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Lerø	Gøteborggt 33 S
Styremedlem	José Antonio Dos Santos	Gøteborggata 35 B
Styremedlem	Anne Line Engh	Gøteborggt 33 J
Styremedlem	Hege Langlo	Gøteborggt 33 A
Styremedlem	Skjalg Sæther	Fjellgata 28 D
Varamedlem	Jørund Østland Midttun	Fjellgt 28 M
Varamedlem	Åsne Vang	Gøteborggt 35 A

Valgkomiteen

Roar Høstaker	Fjellgt 28 P
Kari Marie Trædal Thorsen	Gøteborggt 33 F

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 Fjellgata/Gøteborggata SE

Sameiet består av 58 seksjoner.

Fjellgata/Gøteborggata SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981494997, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 157

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

Fjellgata/Gøteborggata SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter i løpet av året (fra årsmøte til årsmøte)

Utbedring av vannlekkasje fra bakgården og ned i garasjen

Styret har arbeidet over lengre tid med utredning av fuktproblemer i garasjen, og som kjent startet vi opp renovasjonsprosjektet 23 mai 2022 med Braathen Landskapsentreprenør AS som leverandør med prosjektledelse fra OBOS prosjekt. Prosjektet ble fullført i mai 2023, med noe etterarbeid etter reklamasjoner høsten 2023. Skriftlig redegjørelse om prosjektet ble gitt i sakspapirer til ekstraordinært årsmøte 15.11.2023.

IN-ordning

På årsmøtet i 2022 vedtok sameiet et ønske om å etablere en IN-ordning som muliggjør individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 1. november 2023 ble bestemmelsen igjen vurdert, og opprettholdt, og styret etablerte ordningen for det største lånet, i samråd med OBOS' forretningsfører.

Samarbeid mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og borettslaget Gøteborggata

Dette siste året har vi begynt å få en bedre samarbeidsform med borettslaget. Vi har gjennomført fire felles samarbeidsmøter mellom styrene og her har vi behandlet saker av felles interesse. Vi har innhentet tilbud på vaktmestertjenester, og endte med å reforhandle avtalen med Gårdreform. De ga en rimeligere pris enn andre tilbydere og valgte å tilby en bedre tilpasset måking, som en av våre hovedinnvendinger. Vi har også behandlet saker om brannvarslingsanlegg og videoovervåking i garasjen, planlagt og gjennomført dugnader og arrangert julegrantenning. Møtene har gjerne blitt avholdt i tilknytning til sameiets styremøter slik at det ikke blir for høy møtebelastning for styret.

Brannvarslingsanlegg

Brannvarslingsanlegget i garasjen har blitt utløst ved feil flere ganger de siste årene. Vi har også fått melding fra selskapet at delene er så gamle at nytt anlegg anbefales. Sammen med borettslaget har dette derfor vært en prioritert oppgave å få skiftet ut. Vi har derfor inngått en avtale med Firesafe om å skifte ut brannvarslingsanlegg. Vi etablerer samtidig brannvarslingsanlegg i oppgangene til 35a og b. Dette skal etter planen settes opp etter sommeren 2024.

Videoovervåking i garasjen

I fjor vedtektsfestet både sameiet og borettslaget at vi kunne ha videoovervåking i garasjen. Vi måtte avvente utbedring av overvåkningsutstyret noe da vi ville se om vi kunne knytte dette til prosessen med utskiftning av brannvarslingsanlegg i garasjen. Vi valgte til slutt å gå for separate avtaler, og har iverksatt prosess for å få skiftet ut den gamle serveren og erstattet med en ny. På grunn av forsinkelser med levering av nødvendige deler, har vi ikke fått etablert det nye anlegget ennå.

Dugnader

På grunn av bakgårdsprosjektet ble det ikke avholdt dugnad på våren 2023, men det ble arrangert en i oktober. Her fikk vi blant annet ryddet unna gamle sykler og malt flere av dørene inn til søppelrom. I forbindelse med dugnaden ble det også leid inn container slik at beboere i borettslaget og sameiet kunne få kastet avfall. Vi minner for øvrig om gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken for avhending av avfall i løpet av året. Vi har også planlagt dugnad i slutten av april.



Julegrantenning

I samarbeid med borettslaget arrangerte vi felles julegrantenning første søndag i advent.

Rassikring bak Gøteborggata 33

Med bistand fra OBOS prosjekt, meldte vi våren 2023 inn manglende sikring av skrenten bak Gøteborggata 33s til plan- og bygningsetaten. Saken ligger hos avdeling for byggetilsyn, og der har den ligget lenge. Vi håper vi snart vil få en tydelig ansvarsavklaring på skrenten og at sameiet Fjellgata 26 vil utføre nødvendige sikringsarbeider.

Endring av kostnadsfordeling for heis internt i sameiet

Styret startet i høst en gjennomgang for å se på hvordan kostnad til en utskiftning av heisene i Gøteborggata 35 (på sikt) skal fordeles, om det er seksjonseierne i nummer 35, eller om hele sameiet skal dekke denne kostnaden. Eierne i Gøteborggata 35 har også hatt et tillegg i husleia knyttet til drift av heis. Undersøkelser viser seg at drift av heis er et ansvar hele sameiet har, ikke bare seksjonseierne der heisen er plassert. Vi ba om råd fra OBOS forretningsfører angående eventuelle fremtidige kostnader og hvordan vi skulle forholde oss til at beboere i 35 betaler et eget tillegg for heis. OBOS bekreftet at alle heiskostnader skal fordeles på hele sameiet og anbefalte å avvikle et eget tillegg for drift av heis. Styret har derfor besluttet at den ekstra heiskostnaden avvikles og beløpet fordeles over alle seksjonseiere.

Beboerhenvendelser

Styret får ulike henvendelser fra beboere i løpet av året. Her skriver vi inn enkelte av henvendelsene vi trenger flere beboere kan ha nytte av å vite noe om.

Dårlig internett: Dersom internett fungerer dårlig skal dette meldes direkte til OBOS Openet. Enkelte beboere har meldt fra om at det er dårlig internett mellom rom i leiligheten. Selv om vi har fått trådløs ruter fra OBOS Openet knytter avtalen med OBOS Openet seg til internett inn til leilighetene. Ønsker man bedre dekning internt i leiligheten må beboer selv kjøpe inn en bedre trådløs ruter eller kable mellom rom.

Salg av P-plasser mellom seksjonseiere i Gøteborggata og borettslaget: Det er ikke mulig å gjøre et formelt bytte/salg av plasser da de ikke eier sine plasser. Sameiet kan ikke selge eller bytte P-plasser med borettslaget. Om man ønsker å bytte plasser må det være intern avtale.

Vedlikehold bygninger og uteområder

Gårdreform har gjennomført vedlikehold på bygninger og uteområder, bl.a. utbedret diverse skader på bod- og garasjedører, fjernet tagginger og skiftet ut og reparert dørlåser. De har også reparert hull i veien inn mot garasjen. KONE har gjennomført en reparasjon av Heisen i Gøteborggata 35a, samt sikkerhetskontroll. Styret har et samarbeid med Kavaleren og gjennomfører årlig besiktigelse under gangbro mellom Fjellgata 28 og 30



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 ekstra innbetalinger fra borettslaget Gøteborggata i forbindelse med bakgårdsprosjektet, samt ladeinntekter for el-bil.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 949 746**.



Fjellgata/Gøteborggata SE

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift & vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 520 000 til løpende og ordinært 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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Fjellgata/Gøteborggata SE har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 10 % økning av «kategori felleskostnader», som inngår i de totale felleskostnadene, fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OKICB-DEV1G-5JME8-8JFX0-OJQK0-GLDVB



Fjellgata/Gøteborggata SE

SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA ORG.NR. 981 494 997, KUNDENR. 5352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 192 336	2 763 024	3 144 000	3 761 000
Gøteborggata Borettslag		335 222	423 115	300 000	300 000
Ladepunkt		68 539	41 993	0	0
Andre inntekter	3	385 047	3 215 076	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 981 144	6 443 208	3 444 000	4 061 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 735	-10 894	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-121 103	-116 430	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-279 403	-622 731	-150 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 123 291	-11 696 996	-2 066 000	-520 000
Forsikringer		-315 580	-272 210	-300 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-860 535	-733 731	-836 500	-981 000
Energi/fyring		-263 003	-323 091	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 544	-131 544	-135 000	-138 000
Andre driftskostnader	10	-461 342	-471 427	-488 500	-505 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 706 456	-14 515 973	-4 513 920	-3 066 920
DRIFTSRESULTAT		274 688	-8 072 765	-1 069 920	994 080
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 930	31 148	25 000	0
Finanskostnader	12	-828 835	-330 603	-732 000	-952 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-792 905	-299 455	-707 000	-952 000
ÅRSRESULTAT		-518 217	-8 372 220	-1 776 920	42 080
Overføringer:					
Udekket tap		-518 217	-8 372 220		



Fjellgata/Gøteborggata SE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		522	4 776
Kundefordringer		0	5 535
Andre kortsiktige fordringer	13	135 222	223 115
Driftskonto OBOS-banken		1 005 159	2 174 309
Sparekonto OBOS-banken		4 497	4 379
SUM OMLØPSMIDLER		1 145 400	2 412 114
SUM EIENDELER		1 145 400	2 412 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-12 813 249	-12 295 032
SUM EGENKAPITAL		-12 813 249	-12 295 032
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 762 995	13 105 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 762 995	13 105 641
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 708	41 853
Leverandørgjeld		48 713	1 555 918
Påløpte renter		83 969	3 734
Påløpte avdrag		19 264	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 654	1 601 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 145 400	2 412 114
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024

Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Ragnhild Lerø /s/

José Antonio Dos Santos /s/

Anne Line Engh /s/

Hege Langlo /s/

Skjalg Sæther /s/



Fjellgata/Gøteborggata SE

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 KLASIFISERING 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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 967 480
Bredbånd	131 544
Heis	54 600
Garasje	43 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 196 632

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 192 336

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andel bankgårdsprosjekt	381 610
Nettinnbetalinger	2 437
Fjernkontroll garasje	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	385 047



Fjellgata/Gøteborggata SE

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 735.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 594
OBOS Prosjekt AS	-249 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 388
SUM KONSULENTHONORAR	-279 403

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Braathen Landskapsentreprenør AS	-906 631
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-906 631
Drift/vedlikehold bygninger	-23 328
Drift/vedlikehold VVS	-31 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 123 291

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-403 311
Renovasjonsavgift	-457 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-860 535

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-5 690
Verktøy og redskaper	-4 266



Fjellgata/Gøteborggata SE

Driftsmateriell	-3 028
Lyspærer og sikringer	-2 527
Vaktmestertjenester	-385 503
Vakthold	-8 731
Renhold ved firmaer	-31 474
Andre fremmede tjenester	-12 227
Andre kontorkostnader	-350
Bank- og kortgebyr	-3 355
Velferdskostnader	-2 992
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-461 342

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 270
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 146
SUM FINANSINTEKTER	35 930

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 366
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 958
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 958
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 553
SUM FINANSKOSTNADER	-828 835

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gøteborggata Borettslag, utfakturert 2024	135 222
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	135 222

NOTE: 14

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



Fjellgata/Gøteborggata SE

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	689 465
Nedbetalt i år	26 144
	-1 284 391

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Utbetalt 2017	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	299 227
Nedbetalt i år	41 958
	-2 158 815

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 347 571
Nedbetalt i år	56 549
	-1 095 880

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 500 000
Økning i år	-900 000
Nedbetalt tidligere	58 096
Nedbetalt i år	117 995
	-9 223 909

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 762 995
------------------------------------	--------------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881610. 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

2023	Rensing og spyling av rør og bunnledning
2022/2023	Fuktsikring av garasjeanlegg og renovering av bakgård
2021 og 2022	Rassikring av skrent utenfor Gøteborggata 33
2019 - 2020	Infrastruktur for el-billading
2017	Utbedring fuktskader / maling fasader
2017	Infrastruktur for el-billading installert i garasjeanlegg.
2016	Utskifting av lamper til LED-lys på øvre garasjeplan
2016	Utskifting av callinganlegg
2016	Vedlikehold av fasaden
2015	Utbedring av bodustikkerne
2015	Hele fasaden på Gøteborggata 33-35 og Fjellgata 28 er malt; grunnmur, inngangsdører inkl. vinduer og vindskier på tak og vasking av selve taket. I forbindelse med vedlikehold av fasadene ble også postkassene for beboerne i Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 skiftet ut.
2014	Utskifting av garasjeport etter påkjørsel
2013	Rensing av rørene ventilasjonsanlegget i hver enkelt leilighet
2011 - 2012	Rehabilitering av garasjedekket.
2008	Rens av vifter i garasjeanlegg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5352 Selskapsnavn: Fjellgata/Gøteborggata SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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