



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 722  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
KJØLBERGGATEN 17  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hammersborgeiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 894614722

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		978 048	978 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>978 048</b>	<b>978 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	660 887	1 091 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>740 757</b>	<b>1 171 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 291</b>	<b>-193 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9	14 404	14 503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	10	57 302	70 037
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 898</b>	<b>-55 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 393	-249 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	503 374	487 682
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 244 158	970 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 158	970 862
Sum omløpsmidler		1 747 532	1 458 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 747 532</b>	<b>1 458 544</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-2 244 756</b>	<b>-2 633 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 632 392	3 742 386
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	14	<b>3 632 392</b>	<b>3 742 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		310 778	329 132
Annen kortsiktig gjeld	15	49 120	20 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>359 898</b>	<b>349 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 992 288</b>	<b>4 092 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 747 532</b>	<b>1 458 544</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 893575

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 722  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
KJØLBERGGATEN 17  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Hammersborgeiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 894 614 722  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
KJØLBERGGATEN 17

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		978 048	978 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>978 048</b>	<b>978 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	660 887	1 091 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>740 757</b>	<b>1 171 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 291</b>	<b>-193 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9	14 404	14 503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	10	57 302	70 037
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 898</b>	<b>-55 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 393	-249 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>



Organisasjonsnr: 894 614 722  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
KJØLBERGGATEN 17

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	503 374	487 682
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 244 158	970 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 158	970 862
Sum omløpsmidler		1 747 532	1 458 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 747 532</b>	<b>1 458 544</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	13	-2 244 756	-2 633 542
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 632 392	3 742 386
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	14	<b>3 632 392</b>	<b>3 742 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		310 778	329 132
Annen kortsiktig gjeld	15	49 120	20 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>359 898</b>	<b>349 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 992 288</b>	<b>4 092 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 747 532</b>	<b>1 458 544</b>



Organisasjonsnr: 894 614 722  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
KJØLBERGGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

#### Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9870.00	9870.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79870.00	79870.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Tid: Torsdag 21.04.2022

Sted: Hammersborg 1



**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte

**Tid: Torsdag 21.04.2022, kl. 18.00**

**Sted: Hammersborg torg 1**

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier. Fullmakt kan sendes til thorseth@hbef.no. Frist for å avgi fullmakt er 21.04.2022 kl. 12.00.

## SAKSLISTE

1. **Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
  
2. **Årsberetning fra styret**
  
3. **Årsregnskapet for 2021**
  
4. **Godkjenning av styrehonorar**
  
5. **Valg av revisor**
  
6. **Andre saker**
  - 6.1 Fasade - innmeldt av Styret
  - 6.1.2 Oppganger - innmeldt av Erling Eriksen/Terje Johnsen og Styret
  - 6.2 Skifte låsesystem - innmeldt av Erling Eriksen og Terje Johnsen og Styret
  - 6.3 Ny leverandør av internett/TV - innmeldt av Styret
  - 6.4 Vedlikeholdsfond - innmeldt av Styret
  
7. **Valg**

Oslo, 21.04.2022  
Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

**Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

**Sak 3: Årsregnskapet for 2021**

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

**Sak 5: Valg av revisor**

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

**Sak 6: Andre saker**

**6.1 Fasade - innmeldt av Styret**

Vask/Murarbeider/maling av nederste etasje eksteriørt, både fasader mot gate, bakgård og portrom. For dette er pristilbud innhentet fra firmaet Høyt Nivå AS. Tilbudet er på kr. 19.000,-, med tillegg på 5.000,- for vinduspuss, 4.000,- for takrennerrens og taggefjerning for 320,-/kvm. Alle priser uten mva. Styret har akseptert tilbudet, arbeidet igangsettes 2. mai



## 6.1.2 Oppganger - innmeldt av Erling Eriksen/Terje Johnsen og Styret

Oppgangene er svært nedslitte med oppskrapte vegger og malingslitt trapp.

Forslag til vedtak:

*Det innhentes anbud og igangsettes oppussing av oppgangene.*

Kommentar fra Styret: Styret stiller seg bak forslaget og har startet en prosess med å hente inn tilbud fra leverandør via vaktmester. Arbeidet planlegges iverksatt i løpet av våren.

**6.2 Skifte låsesystem - innmeldt av Erling Eriksen og Terje Johnsen og Låssystemet i Kjøberggt. 17a** er helt utdatert, med ulike nøkler for gateport, felles inngangsdør og dører til leiligheter.

Forslag til vedtak:

*Det innhentes anbud og igangsettes utskifting av låser/nøkler. Et felles system hvor vaktmester/styre kan gis adgang til leiligheter ved behov for kontroller av brannvarslingsanlegg o.l.*

Kommentar fra Styret: Styret stiller seg bak forslaget og ønsker tilbakemelding fra årsmøtet på hva slags låsesystem man kunne tenke seg (nøkler, elektronisk/chip eller kodelåser).

## 6.3 Ny leverandør av internett/TV - innmeldt av Styret

Mange har opplevd sviktende nettforbindelse og båndbredde de siste par årene, og Telia virker ikke å være i stand til å utbedre. Styret anser det beste er å oppgradere til fiber, som vil gi raskere og mer stabil dekning.

Styret er i prosess med å hente inn tilbud fra teleoperatører. Styret har foreløpig mottatt tilbud fra én leverandør. Tilbudet innebærer 1000mb internett-linje til hver leilighet for kr. 399,- per måned, i tillegg kan hver enkelt eier inngå avtale om TV-pakke i tillegg dersom det er ønskelig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir Styret mandat til å inngå avtale om fiberbasert internett, enten foreliggende tilbud eller et bedre.



## 6.4 Vedlikeholdsfond - innmeldt av Styret

Fra tidligere driftsår har sameiet avsatt en kontant sum på kr. 137.000,- til ulikt vedlikehold, som overføres til inneværende, og vil bli brukt på ovennevnte vedlikehold og oppgraderinger.

Styret ønsker å kunne disponere en sum oppad begrenset til kr. 400.000,- (inkludert de 137.000) til å utføre samtlige nødvendige arbeider dersom det ikke er tilstrekkelig med midler på konto, uten å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling.

Enten kan dette finansieres ved a) økt låneopptak, eller b) kontantinskudd fra eierne. Fordelen med a) er at utgiftene fordeles over en lengre periode, mens ulempen er at dette medfører økt husleie. I tillegg går vi inn i en tid der vi kan forvente økt rente på lånet. Det motsatte er tilfelle ved alternativ b).

*Forslag til vedtak: Årsmøtet velger mellom alternativ a) og b), og innvilger styret disposisjon over kr. 400.000,- til finansiering av alle nødvendige vedlikeholdsarbeider.*

## Sak 7: Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg ett varamedlem



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### Sameie/borettslag/aksjeselskap

#### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 20.04.2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Lina Utkilen	styremedlem	- til 2022
Kristine Sevik	styremedlem	- til 2022
Per Horn Hustad	styreleder	- til 2022
Wenche Mora	varamedlem	- til 2022

#### Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS

#### Vaktmester og Renhold

Ullevål Vaktmester og Renholdsservice (UVR) leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester til Sameiet.

#### Takster og forsikringer

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Møtevirksomhet**

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført brannsikringsinspeksjon i alle leiligheter
- Utbedret tett avløp og lekkasje i kjeller
- Skadedyrkontroll i bakgård
- iverksatt prosesser med modernisering av internett, låsesystemer og vedlikeholdssystemer
- Organisert rydding av fellesareal med containerleie
- Diverse saker ang. aksjonærer
- Alminnelig vedlikehold og HMS

## **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

## **Ansatte/arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

## **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 194 393,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Deler av de likvide midlene er ubenyttede midler avsatt i forrige periode til vedlikehold som ennå ikke er utført. Disse midlene er tenkt brukt til nevnte tiltak i løpet av 2022.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 11.04.2022

Per Horn Hustad  
Styreleder

Lina Utkilen  
Styremedlem

Kristine Sevik  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Aarsberetning 2021

Name  
**Sevik, Kristine**

Date  
**2022-04-12**

Name  
**Utkilen, Lina Hovden**

Date  
**2022-04-12**

Identification

 Sevik, Kristine

Identification

 Utkilen, Lina Hovden

Name  
**Hustad, Per**

Date  
**2022-04-11**

Identification

 Hustad, Per



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17  
2021**

---

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17 Org.nr. 894614722

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2021

Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		894 048	894 048	894 000	939 000
Andre leieinntekter		84 000	84 000	84 000	84 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>978 048</b>	<b>978 048</b>	<b>978 000</b>	<b>1 023 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	2	79 870	79 870	81 000	83 000
Revisjonshonorar	3	6 841	6 608	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		51 260	51 308	54 000	56 000
Andre honorarer		0	4 375	0	0
Forsikringspremier		128 551	108 942	120 000	132 000
Energikostnader		72 622	39 362	60 000	62 000
Kommunale avgifter	4	188 528	186 270	185 000	188 000
Andre driftskostn. eiendom	5	191 773	540 576	196 000	196 000
Driftskostnader administrasjon	6	8 483	8 403	8 000	8 000
Reparasjoner og vedlikehold	7	5 497	137 789	143 000	143 000
Andre kostnader	8	7 333	8 222	12 000	12 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>740 757</b>	<b>1 171 725</b>	<b>866 000</b>	<b>887 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 291</b>	<b>-193 677</b>	<b>112 000</b>	<b>136 000</b>
Finansinntekter	9	14 404	14 503	14 000	14 000
Finanskostnader	10	57 302	70 037	50 000	60 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-42 898</b>	<b>-55 534</b>	<b>-36 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 393</b>	<b>-249 211</b>	<b>76 000</b>	<b>90 000</b>

Resultatrapport 2021 for Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2021

Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	11	251 687	243 841
Bankinnskudd og kontanter	12	622 079	485 431
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>873 766</b>	<b>729 272</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>873 766</b>	<b>729 272</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 316 771	-1 316 771
Årets resultat		194 393	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 13</b>		<b>-1 122 378</b>	<b>-1 316 771</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		1 816 196	1 871 193
<b>Sum langsiktig gjeld 14</b>		<b>1 816 196</b>	<b>1 871 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		5 679	2 690
Påløpte rentekostnader		4 203	4 049
Leverandørgjeld		155 389	164 566
Annen kortsiktig gjeld	15	14 677	3 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 949</b>	<b>174 850</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 996 144</b>	<b>2 046 043</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>873 766</b>	<b>729 272</b>

OSLO, 11.04.2022  
Styret for Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17

Per Horn Hustad  
Styrets leder

Lina Hovden Utkilen  
Styremedlem

Kristine Sevik  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Styre- og møtehonorer	70 000	70 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorer i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### Note 3 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	6 841	6 608
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 841</b>	<b>6 608</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

*Dokumentet er elektronisk signert*



<b>Note 4 Kommunale avgifter</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renovasjonsavgift	110 585	109 490
Vannavgift	77 943	76 780
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>188 528</b>	<b>186 270</b>
<b>Note 5 Andre driftskostnader</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annet renhold	0	747
Brannalarm	5 876	5 795
Containerleie/-tømming	3 750	6 406
Kabel-tv/internett	83 349	81 957
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	8 423
Skadedyrutryddelse	21 548	330 879
Tilleggstjenester vaktmester	0	29 120
Vaktmestertjeneste, fast	77 250	77 250
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>191 773</b>	<b>540 576</b>
<b>Note 6 Driftskostnader administrasjon</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 916	4 987
IT kostnader	3 454	3 246
Porto	113	170
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>8 483</b>	<b>8 403</b>
<b>Note 7 Reparasjon og vedlikehold</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gartnerarbeid - grøntanlegg	2 565	5 914
Rørleggerarbeid	2 932	0
Vedlikehold og rep. bygning	0	131 875
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>5 497</b>	<b>137 789</b>
<b>Note 8 Andre kostnader</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre kostnader	-3	-1
Bank og kortgebyr	7 336	7 767
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	456
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 333</b>	<b>8 222</b>
<b>Note 9 Finansinntekter</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	13 814	13 108
Renteinntekter av bankinnskudd	380	1 107
Renter kundefordringer	210	288
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>14 404</b>	<b>14 503</b>
<b>Note 10 Finanskostnad</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Morarenter	169	0
Rentekostnader lån	0	31 103
Rentekostnader lån 02705	57 133	38 934
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>57 302</b>	<b>70 037</b>

Dokumentet er elektronisk signert



	2021	2020
<b>Note 11 Kortsiktige fordringer</b>		
Kundefordringer	-5 679	11 421
Kunderestanse	5 679	2 690
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>14 111</b>
Andre periodiseringer	17 321	7 083
Leverandører - til gode	9 529	10 747
Periodisering forsikring	138 548	128 551
Periodisering kabel TV	86 289	83 349
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>251 687</b>	<b>229 730</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>251 687</b>	<b>243 841</b>

	2021	2020
<b>Note 12 Kontanter og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd - 33875	622 073	485 290
Bankinnskudd DNB - 79601	6	140
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>622 079</b>	<b>485 431</b>

	2021	2020
<b>Note 13 Egenkapital</b>		
Udekket tap	-1 316 771	-1 316 771
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-1 316 771</b>	<b>-1 316 771</b>
Årets resultat	194 393	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-1 122 378</b>	<b>-1 316 771</b>

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

	2021	2020
<b>Note 14 Langsiktig gjeld</b>		
DNB Lån 02705	1 816 196	1 871 193
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 816 196</b>	<b>1 871 193</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.1 423 779,03 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,80% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

	2021	2020
<b>Note 15 Kortsiktig gjeld</b>		
Andre påløpte kostnader	14 677	3 544
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>14 677</b>	<b>3 544</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsoppgjør rapport

Name  
**Hustad, Per**

Date  
**2022-04-11**

Name  
**Utkilen, Lina Hovden**

Date  
**2022-04-12**

Identification

 **Hustad, Per**

Identification

 **Utkilen, Lina Hovden**

Name  
**Sevik, Kristine**

Date  
**2022-04-12**

Identification

 **Sevik, Kristine**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17s årsregnskap som viser et overskudd på kr 194 393. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: XMMMO-65LFC-0000E-FONZA-G8VMI-XINPW



Revisors beretning 2021 for Eierseksjonssameiet Kjølbørggaten  
17

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 12. april 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XMJMO-6SLFO-000OE-FONZA-G8VMI-XINPW



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-12 12:25:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XIMIMO-6SLFC-0000E-FONZA-G8VMI-XINPW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift