



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 050 578  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39  
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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 27.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 270 865	1 103 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 270 865</b>	<b>1 103 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 787 325	715 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 844 375</b>	<b>760 997</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-573 510</b>	<b>342 680</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 343	11 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 343</b>	<b>11 552</b>
Annen finanskostnad		182 412	120 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182 412</b>	<b>120 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 069</b>	<b>-109 199</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-753 579	233 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</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>			
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		235	134 619
Sum fordringer		235	134 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 972	438 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 972	438 551
Sum omløpsmidler		252 207	573 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 735 675	1 982 096
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 735 675</b>	<b>-1 982 096</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 735 675</b>	<b>-1 982 096</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 947 034	2 526 064
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 947 034</b>	<b>2 526 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 947 034</b>	<b>2 526 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 208	824
Leverandørgjeld		3 640	17 817
Annen kortsiktig gjeld		1	10 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 849</b>	<b>29 202</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 987 883</b>	<b>2 555 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499361

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 050 578  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39  
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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 987 050 578  
BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 270 865	1 103 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 270 865</b>	<b>1 103 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 787 325	715 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 844 375</b>	<b>760 997</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-573 510</b>	<b>342 680</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 343	11 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 343</b>	<b>11 552</b>
Annen finanskostnad		182 412	120 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182 412</b>	<b>120 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 069</b>	<b>-109 199</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-753 579	233 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>



Organisasjonsnr: 987 050 578  
BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39

## 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>			
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		235	134 619
Sum fordringer		235	134 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 972	438 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 972	438 551
Sum omløpsmidler		252 207	573 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 735 675	1 982 096
Sum opptjent egenkapital		-2 735 675	-1 982 096



Sum egenkapital	-2 735 675	-1 982 096
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 947 034	2 526 064
Sum annen langsiktig gjeld	2 947 034	2 526 064
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 947 034</b>	<b>2 526 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 208	824
Leverandørgjeld	3 640	17 817
Annen kortsiktig gjeld	1	10 561
Sum kortsiktig gjeld	40 849	29 202
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 987 883</b>	<b>2 555 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>252 207</b>	<b>573 169</b>



Organisasjonsnr: 987 050 578  
BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Innkalling til årsmøte i Boligsameiet Konowsgate 39.

Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Konowsgate 39, avholdes tirsdag 28. mai 2024, kl. 19.00. Møtet vil foregå digitalt. Styreleder vil sende ut link til møtet til seksjonseierne.

Til behandling foreligger:

**1. Konstituering.**

- A. Valg av møteleder.
- B. Valg av referent.
- C. Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- E. Godkjenning av dagsorden.

**2. Årsregnskap for 2023.**

**3. Budsjett for 2024.**

**4. Godtgjørelser.**

- A. Styret.
- B. Revisor.

**5. Innkomne saker**

Forslagsstillers forklaring til sakene under punkt 5 følger som eget vedlegg.

**A. Endring i vedtektene**

**Forslag til vedtak:**

§ 1. Navn og opprettelse

Sameiet består av i alt 24 seksjoner: 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

§ 5. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon



og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

#### Nytt punkt – Parkering

Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeseksjon nr.24

##### (1) Organisering

Garasjeseksjon nr. 24. består av ??? parkeringsplasser. Eierne av garasjeseksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeseksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

Garasjeseksjon nr. 24 har ikke stemmerett i årsmøte.

##### (2) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjon nr. 24.

##### (4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeseksjon 24, iht. sameiebrøken for garasjeseksjonen. Den enkelte eier av en ideell andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

##### (5). Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter vedr garasjeseksjon nr. 24 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Konows gate 39 regnskap.

De ideelle eierne av garasjeseksjon 24 (garasjeplasser) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, belysning, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader.

## **B. Underregnskap for garasjen**

### **Forslag til vedtak:**

Det utarbeides et samlet underregnskap for garasjeseksjonen for årene fram til 2024. Regnskapet skal belyse større investeringer som for eks. infrastruktur for el-lading, garasjeport, maling etc. Fra og med 2024 føres underregnskap som framlegges på årsmøtet.



**C. Vedlikeholdsplan**

**Forslag til vedtak 1:**

Styret innhenter tilbud på uhildet konsulent for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal ha et ti-års perspektiv.

**Forslag til vedtak 2:**

Det utarbeides en oppstilling på omfanget av sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet, hvilke kostnader dette utgjør og hvordan disse skal tilgodesees ved framtidige rehabiliteringer.

**6. Valg.**

A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B. Valg av varamedlemmer for 1 år.

I henhold til sameiets vedtekter skal styret velges for 2 år. I år skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret 2023/2024 har bestått av:

Styreleder	Ingvar Hinderaker Sunde	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristin Johnsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Heidi Marie Nore	valgt for 1 år i 2023, på valg i år
Styremedlem	Arne Leo Sørli	valgt for 2 år i 2022, på valg i år
Varamedlem	Kari Fossan	valgt for 1 år i 2023, på valg i år

Oslo 10. mai 2024  
Styret i Boligsameiet Konowsgate 39



**BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39**  
**ORG.NR. 987 050 578, KUNDENR. 3972**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 270 865	1 101 442	0	0
Andre inntekter		0	2 235	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 270 865</b>	<b>1 103 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	0	0
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 500	-8 500	0	0
Regnskapsførerhonorar		-41 144	-39 561	0	0
Konsulenthonorar	6	-750	-2 250	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 177 391	-134 146	0	0
Forsikringer		-109 357	-109 076	0	0
Kommunale avgifter	8	-187 856	-158 544	0	0
Energi/fyring		-51 444	-63 970	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 722	-90 445	0	0
Andre driftskostnader	9	-121 161	-108 865	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 844 375</b>	<b>-760 997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-573 510</b>	<b>342 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 343	11 552	0	0
Finanskostnader	11	-182 412	-120 751	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-180 069</b>	<b>-109 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-753 579	0		
Reduksjon udekket tap		0	233 481		



**BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39**  
**ORG.NR. 987 050 578, KUNDENR. 3972**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		235	6 235
Forskuddsbetalte kostnader		0	128 384
Driftskonto OBOS-banken		251 972	438 551
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 735 675	-1 982 096
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 735 675</b>	<b>-1 982 096</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 947 034	2 526 064
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 947 034</b>	<b>2 526 064</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	10 561
Leverandørgjeld		3 640	17 817
Påløpte renter		18 583	824
Påløpte avdrag		18 625	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 849</b>	<b>29 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



3

Boligsameiet Konowgate 39

Oslo, 23.04.2024

Styret i Boligsameiet Konowgate 39

  
Ingvar Hinderaker Sunde

  
Arne Leo Sørli

  
Kristin G Johnsen

  
Heidi Marie Nore

**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	654 648
Lån	335 940
Diverse	104 358
TV	82 800
Ekstra innbetaling	74 975
Garasjeleie	18 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 270 865</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-750</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Membran & Linoleumservice Oslo - Gulvarbeid	-240 000
Vaktmester Andersen AS – Malearbeid m.m.	-381 185
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-621 185</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-245 454
Drift/vedlikehold VVS	-32 945
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 798
Drift/vedlikehold brannsikring (Nytt brannvarslingsanlegg)	-153 613
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader (Materialer til utbedring av boder, og maling til entredører til alle leiligheter)	-7 395
	-1 177
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>391</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 822
Renovasjonsavgift	-83 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-187 856</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-73
Lyspærer og sikringer	-3 558
Vaktmester tjenester	-54 090
Renhold ved firmaer	-60 116
Snørydding	-70
Andre fremmede tjenester	-449
Andre kontorkostnader	-144
Bank- og kortgebyr	-2 662
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 161</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	893
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 343</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 553
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 859
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-182 412</b>

**NOTE: 12****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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-526 064
Nedbetalt i år	145 008
	-2 381 056

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023	-600 000
Nedbetalt tidligere	600 000
Nedbetalt i år	-565 978
	-565 978

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 947 034</b>
------------------------------------	-------------------



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89218186. 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](mailto: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.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



## MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening



Til årsmøtet i Boligsameiet Konowgate 39

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Konowgate 39 som viser et underskudd på NOK 753 579. Årsregnskapet 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 rettvisende 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

---

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22  
revisjon@mprg.no • www.mprg.no  
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24.april 2024  
MPR Revisjon AS

Terje Brevik  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Brevik, Terje**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/24/2024 12:13:31

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Sameiet Konowsgate 39

### Budsjett 2024

#### Driftsinntekter

Felleskostnader	785.424
Garasjeleie	30.384
Fiber	79.764
Innbetaling lån	446.820

**Sum driftsinntekter** 1.342.392

#### Driftskostnader

Personalkostnader	7.050
Styrehonorar	50.000
Revisjonshonorar	11.000
Honorar forretningsfører	44.000
Konsulenthonorar	5.000
Drift og vedlikehold	180.000
Forsikringer	120.000
Kommunale avgifter	200.000
Energi / strøm	60.000
Fiber	80.000
Andre driftskostnader	120.000

**Sum driftskostnader** 877.050

**Driftsresultat** 465.342

#### Finansinntekt/ kostnad:

Finansinntekt	10.000
Finanskostnad	-215.000

**Sum finansinntekt/ kostnad** -205.000

**Årsresultat** 260.342

Avdrag på lån 2024 230.000

Kontantstrøm 30.342



## Saker til årsmøtet Boligsameiet Konows gate 39.

Fremmet av seksjonseierne:

Seksjon: 3 Marit Figenschou  
Seksjon: 8 Hans Teigland Holck

Sakene er konsultert advokatene i Usbl. Forslagene er i samsvar med anbefalingene derfra og bestemmelsene i Eierseksjonsloven.

### **Sak 1: Endringer i vedtektene**

Det foreslås tre endringer i vedtektene:

#### § 1. Navn og opprettelse

Forslag til vedtak:

*Sameiet består av i alt 24 seksjoner: 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.*

#### § 5. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Nye vedtekter ble vedtatt på årsmøtet i 2023. De bygger på lovhjemmelen i Eierseksjonsloven fra 2018 og den tidligere eierseksjonsloven. Loven fastslår at ansvar for vinduer og inngangsdører til leilighetene er sameiets ansvar. Det til tross ble det høsten skiftet vinduer i to seksjoner som sameierne betalte selv. Det er svært beklagelig.

Det må ikke herske tvil om ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonseierne. Derfor foreslås et tillegg om vedlikeholdsplikten Pkt. 5.2:

Forslag til vedtak:

*Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

*Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

#### Nytt punkt - Parkering

Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeseksjon nr.24

##### (1) Organisering

Garasjeseksjon nr. 24. består av ??? parkeringsplasser. Eierne av garasjeseksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeseksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

Garasjeseksjon nr. 24 har ikke stemmerett i årsmøte.



(2) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjon nr. 24.

(4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeseksjon 24, iht. sameiebrøken for garasjeseksjonen. Den enkelte eier av en ideell andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

(5). Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter vedr garasjeseksjon nr. 24 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Konows gate 39 regnskap.

De ideelle eierne av garasjeseksjon 24 (garasjeplasser) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, belysning, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader.

### Sak 2 Underregnskap for garasjen

Garasjeseksjonen er en egen seksjon. De som har garasjeplass, er tinglyst som sameiere i garasjen. Utgifter som kun dreier seg om garasjen som seksjon, vil være særutgifter for garasjen. Garasjeseksjonen må behandles på samme måte som andre seksjoner når det gjelder utgifter.

Utskiftning av dører og vinduer i sameier er sameiets ansvar å skifte ut. Det samme vil gjelde for eks. garasjeporten og utgifter til infrastruktur til elbillading er en fellesutgift for garasjeseksjonen. Kostnadene til ladeinfrastruktur bør da fordeles på de andelseierne eller seksjonseierne som kan ha nytte av at det blir lagt til rette for elbillading. Øvrige seksjonseiere skal holdes utenfor kostnadsfordelingen. Det kan derfor være slik at utgiftene til ladeinfrastrukturen bare skal fordeles blant de som har parkeringsmulighet.

Øvrige driftsutgifter som for eksempel: strøm, forsikring, vaktmester, lysarmatur og øvrig drift og vedlikehold skal belastes seksjonseierne i garasjen. Slike kostander fordeles etter en prosent av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

*Det utarbeides et samlet underregnskap for garasjeseksjonen for årene fram til 2024. Regnskapet skal belyse større investeringer som for eks. infrastruktur for el-lading, garasjeport, maling etc. Fra og med 2024 føres underregnskap som framlegges på årsmøtet.*

### Sak 3 Vedlikeholdsplan

Sameiet ved styret er ansvarlig for at bygningen forvaltes og sikres på en hensiktsmessig måte. Et eks. er at sameiet nå er i en situasjon der noen av sameierne har skiftet vindu og inngangsdører selv. Det reises følgende spørsmål: hva med dem



som ikke har råd til å skifte vinduer, hvilke skader kan det påføre bygningen, hva om det skjer uhell/skader som følge av det og hva med den estetisk uttrykket på bygningen? En vedlikeholdsplan må angi en vurdering av fukt, råteskade, tak, piper, ventilasjon, heis, rør, elektrisitet etc.

En vedlikeholdsplan vil kunne avdekke tiltak som må / bør utføres slik at skader på bygningsmassen unngås. Dessuten vil det være et planleggingsverktøy for styret i budsjettarbeidet.

Ved to anledninger har eier av seksjon 3 kontaktet styret om hvem sitt ansvar det er å ivareta vinduer og inngangsdører. I begge tilfellene har styret svar at det er seksjonseier. Mest sannsynlig har flere sameier fått samme beskjed. På bakgrunn av tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen, er det rimelig at det utarbeides en oversikt over hvilke sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet. Det må utarbeides oppstilling på hvordan investeringen skal tilgodesees i framtiden.

Forslag til vedtak 1:

*Styret innhenter tilbud på uhildet konsulent for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal ha et ti-års perspektiv.*

Forslag til vedtak 2:

*Det utarbeides en oppstilling på omfanget av sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet, hvilke kostnader dette utgjør og hvordan disse skal tilgodesees ved framtidige rehabiliteringer.*