



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGATA 24
-DRONNINGENSGATE 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 231 913	1 870 365
Sum inntekter		2 231 913	1 870 365
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	24 503
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 329	93 253
Annen driftskostnad		4 938 011	2 384 229
Sum kostnader		5 040 390	2 501 985
Driftsresultat		-2 808 477	-631 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 445	771
Sum finansinntekter		2 445	771
Annen finanskostnad		175 949	75 787
Sum finanskostnader		175 949	75 787
Netto finans		-173 504	-75 016
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 981 981	-706 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 981 981	-706 636
Årsresultat		-2 981 981	-706 636
Totalresultat		-2 981 981	-706 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 981 981	-706 636
Sum overføringer og disponeringer		-2 981 981	-706 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		337 904	383 233
Sum varige driftsmidler		337 904	383 233
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 904	383 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 487	
Andre fordringer		90 417	93 977
Sum fordringer		91 904	93 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 899	193 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 899	193 245
Sum omløpsmidler		215 804	287 222
SUM EIENDELER		553 708	670 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 240 456	2 258 475
Sum opptjent egenkapital		-5 240 456	-2 258 475
Sum egenkapital		-5 240 456	-2 258 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 581 876	2 706 280
Sum annen langsiktig gjeld		5 581 876	2 706 280
Sum langsiktig gjeld		5 581 876	2 706 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 999	3 466
Leverandørgjeld		199 288	170 959
Annen kortsiktig gjeld			48 224
Sum kortsiktig gjeld		212 287	222 650
Sum gjeld		5 794 163	2 928 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		553 708	670 455



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477721

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGATA 24
-DRONNINGENSGATE 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGATA 24
-DRONNINGENSGATE 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 231 913	1 870 365
Sum inntekter		2 231 913	1 870 365
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	24 503
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 329	93 253
Annen driftskostnad		4 938 011	2 384 229
Sum kostnader		5 040 390	2 501 985
Driftsresultat		-2 808 477	-631 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 445	771
Sum finansinntekter		2 445	771
Annen finanskostnad		175 949	75 787
Sum finanskostnader		175 949	75 787
Netto finans		-173 504	-75 016
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 981 981	-706 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 981 981	-706 636
Årsresultat		-2 981 981	-706 636
Totalresultat		-2 981 981	-706 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 981 981	-706 636
Sum overføringer og disponeringer		-2 981 981	-706 636



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGATA 24
-DRONNINGENSGATE 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		337 904	383 233
Sum varige driftsmidler		337 904	383 233
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 904	383 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 487	
Andre fordringer		90 417	93 977
Sum fordringer		91 904	93 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 899	193 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 899	193 245
Sum omløpsmidler		215 804	287 222
SUM EIENDELER		553 708	670 455
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 240 456	2 258 475
Sum opptjent egenkapital	-5 240 456	-2 258 475
Sum egenkapital	-5 240 456	-2 258 475
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 581 876	2 706 280
Sum annen langsiktig gjeld	5 581 876	2 706 280
Sum langsiktig gjeld	5 581 876	2 706 280
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 999	3 466
Leverandørgjeld	199 288	170 959
Annen kortsiktig gjeld		48 224
Sum kortsiktig gjeld	212 287	222 650
Sum gjeld	5 794 163	2 928 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	553 708	670 455



Organisasjonsnr: 993 545 287
SAMEIET-CICIGNONGATA 24
-DRONNINGENSGATE 8

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



Årsmøte 2023

1940 SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8





Til seksjonseierne i SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i Kjeller C24.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8
avholdes onsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i Kjeller C24.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ekstraordinær innbetaling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 22.03.2023
Styret i SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8

Terje Torp Sissel Iren Nyegaard-Larsen Mathis Westereng Stendal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Torp	Riverside 6
Styremedlem	Sissel Iren Nyegaard-Larsen	Dronningens Gate 8
Styremedlem	Mathis Westereng Stendal	Dronningens Gate 8
Varamedlem	Martine Elise Olsen	Dronningens Gate 8
Varamedlem	Hilde Samuelson	Dronningens Gate 8

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8

Sameiet består av 33 seksjoner.

SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993545287, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 303 374

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

SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er RE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Det ble avholdt 14 styremøter.

Det var flere utfordringer, store og små, som dukket opp i året som har gått. Vi har ikke anledning til å gjennom, men dette er et lite utdrag;

Første utfordring kom i forbindelse med merutgift på fjernvarmen i januar. Dette ble besluttet å hente inn med et engangskrav.

Allerede fra starten av året ble det jobbet iherdig med oppussingsprosjektet i vårt sameie. I forkant av årsmøtet ble det gjennomført et valg blant seksjonseierne hvor stort dette prosjektet skulle bli. Det ble der bestemt at det var fasaden på Dronningens. gt som skulle prioriteres. Arbeidet med å finne samarbeidspartnere, følge opp underveis, med justeringer og at prosjektet gikk som planlagt medførte mange arbeidstimer for styret. Vi kunne i november endelig avslutte oppussingen og jeg tror jeg har alle med meg på at det ble et godt resultat.

Lån måtte opptas, noe som ble gjort i DnB, Dette, pluss generelt økte felleskostnader gjorde at vi måtte øke felleskostnadene også midt i året. Vi hadde en meget dårlig likviditet i sameie, og denne er fortsatt skjør.

Vi forlenget avtalen vår med Gaardsservice som vi mener gjør en god jobb og er meget samarbeidsvillig.

Grunnet utfordringene med Altibox valgte vi å gå over til Telenor, som siden høsten 2022 har vært vår samarbeidspartner på TV / Internett.

Vi knyttet til oss Arne Nilsen AS som samarbeidspartner på rørleggerarbeid som vi må gjennomføre med jevne mellomrom. Dette er også en leverandør alle beboere kan benytte og hvor de gir rabaterte priser.

Vi knyttet til oss en samarbeidspartner på Elektro, men der er vi ikke helt fornøyd og leter fortsatt etter en god leverandør.

I 2021 fikk vi gjennom Kanalrens en omfattende rapport om at det stod dårlig til med vårt ventilasjons-system. Dette ble satt høyt på vedlikeholdsplanen av daværende styre og vi er i gang med arbeidet med å bytte ut de felles avtrekksviftene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 økning av felleskostnader fra juli 2022.

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

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at låneopptak ble foretatt senere enn antatt i budsjettet.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 517,-.

Styret har iverksatt tiltak med en økning av felleskostnadene på 20 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av verandaer.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8.

Lån

SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8 har lån i DNB. Lånet er et serielån med flytende rente. Renter pr. 31.12.2022: 5 %. Løpetiden er 20 år – opprinnelig 2022. 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Christian L. Wiktorin
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk
Statsautorisert revisor

Medlem av
Den norske Revisorforening

Autorisert
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer
818 091 702 mva

Til årsmøtet i Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8 som viser et underskudd på kr 2 981 981. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

1. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
2. gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Kontor: Næringscenteret
Gamleveien 1, 3174 Revetal

post@re-revisjon.no
www.re-revisjon.no

Telefon 33 06 49 10
Mobil 98 01 15 33

Revisornummer
818 091 702



Re Revisjon AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Revetal, 22. mars 2023

Re Revisjon AS

Henrik Landsverk

Statsautorisert revisor



SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8
ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 141 684	1 866 915	1 941 000	2 777 000
Andre inntekter	3	90 229	3 450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 231 913	1 870 365	1 941 000	2 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-3 028	-6 742	-8 460
Styrehonorar	5	-50 000	-21 475	-47 821	-60 000
Avskrivninger	14	-45 329	-93 253	-74 419	-74 419
Revisjonshonorar	6	-10 000	-17 545	-18 071	-20 000
Forretningsførerhonorar		-75 595	-73 750	-75 593	-80 880
Konsulenthonorar	7	-4 356	-125 700	-15 000	0
Drift og vedlikehold	8	-3 345 528	-867 664	-4 171 000	-348 500
Forsikringer		-166 751	-141 008	-154 194	-192 000
Kommunale avgifter	9	-462 851	-371 130	-360 773	-520 000
Energi/fyring	10	-633 825	-549 681	-436 806	-672 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 015	-122 487	-126 250	-150 084
Andre driftskostnader	11	-110 089	-115 263	-121 650	-108 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 040 390	-2 501 985	-5 608 319	-2 234 993
DRIFTSRESULTAT		-2 808 477	-631 620	-3 667 319	542 007
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 445	771	800	400
Finanskostnader	13	-175 949	-75 787	-221 209	-272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-173 504	-75 016	-220 409	-271 600
ÅRSRESULTAT		-2 981 981	-706 636	-3 887 728	270 407
Overføringer:					
Udekket tap		-2 981 981	-706 636		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	337 904	383 233
SUM ANLEGGSMIDLER		337 904	383 233
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 517	1 371
Kundefordringer		1 487	0
Forskuddsbetalte kostnader		82 580	40 825
Andre kortsiktige fordringer	15	3 320	51 781
Driftskonto OBOS-banken		123 067	110 694
Sparekonto OBOS-banken		36	13 030
Sparekonto OBOS-banken II		698	64 671
Innestående i andre banker		98	4 850
SUM OMLØPSMIDLER		215 804	287 222
SUM EIENDELER		553 708	670 455
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-5 240 456	-2 258 475
SUM EGENKAPITAL		-5 240 456	-2 258 475
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 581 876	2 706 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 581 876	2 706 280
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 490
Leverandørgjeld		199 288	170 959
Påløpte renter		12 999	3 466
Annen kortsiktig gjeld		0	42 735
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 287	222 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		553 708	670 455



12

SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 22.03.2023

Styret i Sameiet-Cicignongata 24 -Dronningensgate 8

Terje Torp /s/

Sissel Iren Nyegaard-Larsen /s/

Mathis W. Stendal /s/

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 104 612
Felleskostnader	972 138
Trappevask	21 384
Parkering	15 600
Ekstra kjellerbod	10 800
Garasje	9 600
Carport	4 800
Strømbasert app. kjeller	2 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 141 684

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Advokatbistand	9 405
El bil lading	1 134
Ekstrainnbetaling for fjernvarme	79 690
SUM ANDRE INNETEKTER	90 229

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 481
SUM KONSULENTHONORAR	-4 356

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 046 311
Drift/vedlikehold VVS	-82 703
Drift/vedlikehold elektro	-23 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 843
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 656
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 345 528

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-227 073
Vann- og avløpsavgift	-196 274
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-36 240
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 851

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 792
Fjernvarme	-555 033
SUM ENERGI / FYRING	-633 825

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-587
Lyspærer og sikringer	-2 025
Vaktmestertjenester	-89 263
Andre fremmede tjenester	-3 696
Kontor- og datarekvisita	-659
Trykksaker	-655
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kontorkostnader	-5 415
Porto	-200
Kontingenter	-1 550
Bankgebyr	-3 510
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 089

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
SUM FINANSINTEKTER	2 445

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-36 825
Renter og gebyr på lån i DNB	-139 062
Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-175 949

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2020	398 837	
Avskrevet tidligere	-34 344	
Avskrevet i år	-26 589	
		337 903
Heisanlegg		
Kostpris	85 405	
Tilgang 2000	66 664	
Avskrevet tidligere	-133 328	
Avskrevet i år	-18 740	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		337 904
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-45 329

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	3 320
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 320

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -2 800 000

Nedbetalt tidligere 93 720

Nedbetalt i år 2 706 280

0

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -5 725 000

Nedbetalt i år 143 124

-5 581 876**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 581 876**



INNKOMNE FORSLAG

Ekstraordinær innbetaling

Mottatt fra Jens-Henrik Utne 3. mars 2023

Seksjonseierne har gjennom de siste 6 -7 årene opplevd at de månedlige fellesutgiftene har steget betydelig.

De er nå blitt så tyngende at de antagelig er blant de høyeste pr. kvadratmeter i Fredrikstad-området.

Av den grunn kan det, i årene fremover, bli tungt å få solgt leilighetene til en akseptabel pris, hvis den trenden fortsetter.

Sameiet har i dag høy gjeld, negativ egenkapital og antagelig trang likviditet.

Jeg mener derfor at neste gang det evt. blir behov for regulering av pengestrømmen til sameiet, bør styret innkalle et beløp fra seksjonseierne basert på et visst antall ganger av den månedlige fellesutgift - istedenfor igjen bare å øke fellesutgiftene.

Vi oppnår da å unngå ytterligere økning i fellesutgiftene, samtidig som sameiet får tilført likviditet - kapital - fra eierne.

Noen seksjonseiere har antagelig ledig midler å gå inn med, mens andre vil ha behov for å søke om lån i sin bankforbindelse mot f.eks. pant i leiligheten.

Det vil antagelig være lettere for seksjonseierne å få et gunstig boliglån til et slikt formål, enn det er for sameiet å oppta ytterligere kostbart lån, som i neste omgang medfører ny økning i fellesutgiftene.

Det stemmes over:

Det kreves inn en ekstra innbetaling tilsvarende månedlige fellesutgifter. Dette er en ekstraordinær innbetaling, ikke en regelmessig ekstra innbetaling.

Innbetalingen kreves inn i juni 2023.

Styrets innstilling:

Styret bifaller forslaget om en ekstraordinær innbetaling.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at en ekstra innbetaling ikke er noen garanti for at fellesutgifter ikke vil øke. Fellesutgifter vil bli økt i takt med sameiets utgifter (faste utgifter + avsetting til løpende vedlikehold).



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Terje Torp Riverside 6, 1606 Fredrikstad

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mathis Westereng Stendal Dronningens gt 8

Styremedlem som ikke er på valg:

Sissel Iren Nyegaard-Larsen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Martine Elise Olsen Dronningens gt 8

2. Hilde Samuelsen Dronningens gt 8

Styret for SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP1321281. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Anskaffelser	Infrastruktur Ladestasjoner
2021 - 2021	Rehabilitering	Bunnledninger Cicignongata 24
2021 - 2021	Rehabilitering	Tavlerom (elektroanlegg)
2020 - 2020	Rehabilitering	Tak
2020 - 2020	Anskaffelser	Brannvarslingsanlegg



1940 SE Cicignongt 24/Dronningensgt 8

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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