



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 646  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG  
Forretningsadresse: Sollerudveien 33A  
0283 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: Liv Bente Tvenge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		5 990 326	4 268 521
Ekstraordinært innskudd	1	1 010 008	7 777 500
Gevinst ved salg av leilighet	1	2 172 406	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 172 740</b>	<b>12 046 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	948 683	894 191
Annen driftskostnad	2, 3	9 124 215	14 444 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 072 899</b>	<b>15 338 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-900 158</b>	<b>-3 292 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 269	1
Gevinstbeskatning salg av leilighet	5		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 269</b>	<b>1</b>
Annen rentekostnad		3 767	87
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 767</b>	<b>87</b>
<b>Netto finans</b>		<b>502</b>	<b>-86</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	4	-899 656	-3 292 477



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-899 656	-3 292 477



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	86 332	1 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 332</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		395 006	238 998
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>395 006</b>	<b>238 998</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		263	899 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser			120 132
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>120 132</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>120 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		227 370	514 561
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		72 154	84 014
Kortsiktig konserngjeld			-51 834
Forskuddsbetalinger fra beboere		12 092	32 811
Annen kortsiktig gjeld		169 460	139 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 075</b>	<b>718 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>481 075</b>	<b>839 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 400449

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 646  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG  
Forretningsadresse: Sollerudveien 33A  
0283 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: Liv Bente Tvenge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 989 988 646  
SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		5 990 326	4 268 521
Ekstraordinært innskudd	1	1 010 008	7 777 500
Gevinst ved salg av leilighet	1	2 172 406	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 172 740</b>	<b>12 046 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	948 683	894 191
Annen driftskostnad	2, 3	9 124 215	14 444 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 072 899</b>	<b>15 338 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-900 158</b>	<b>-3 292 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 269	1
Gevinstbeskatning salg av leilighet	5		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 269</b>	<b>1</b>
Annen rentekostnad		3 767	87
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 767</b>	<b>87</b>
<b>Netto finans</b>		<b>502</b>	<b>-86</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	4	-899 656	-3 292 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>



Organisasjonsnr: 989 988 646  
SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	86 332	1 500 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 332</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		395 006	238 998
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>395 006</b>	<b>238 998</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		263	899 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelses			120 132
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>120 132</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>120 132</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	227 370	514 561
Betalbar skatt	5	
Skyldig offentlige avgifter	72 154	84 014
Kortsiktig konserngjeld		-51 834
Forskuddsbetalinger fra beboere	12 092	32 811
Annen kortsiktig gjeld	169 460	139 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>481 075</b>	<b>718 947</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>481 075</b>	<b>839 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>



Organisasjonsnr: 989 988 646  
SAMEIET KAJALUND BOLIGANLEGG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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**

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.



Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Ole Christian Rasmussen  
Per Edwin Engen  
Richard Solstad  
Mats Fredriksen

Til årsmøte i Sameiet Kajalund Boliganlegg

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kajalund Boliganlegg som viser et underskudd på kr 899 656. 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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>

Oslo, 15.04.2024  
BDT VIKEN AS

Per Edwin Engen  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signatur)



## Årsregnskap 2023

### Sameiet Kajalund Boliganlegg

#### Innhold:

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**



Org.nr: 989 988 646



## Resultatregnskap

### Sameiet Kajalund Boliganlegg

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftsinntekter		5 990 326	4 268 521
Ekstraordinært innskudd	1	1 010 008	7 777 500
Gevinst ved salg av leilighet	1	2 172 406	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 172 740</b>	<b>12 046 021</b>
Lønnskostnad	2	948 683	894 191
Annen driftskostnad	2, 3	9 124 215	14 444 221
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 072 899</b>	<b>15 338 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-900 158</b>	<b>-3 292 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 269	1
Annen rentekostnad		3 767	87
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>502</b>	<b>-86</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	4	-899 656	-3 292 477
<b>Sum overføringer</b>		<b>-899 656</b>	<b>-3 292 477</b>



## Balanse

### Sameiet Kajalund Boliganlegg

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	86 332	1 500 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		395 006	238 998
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		263	899 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>263</b>	<b>899 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	120 132
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>120 132</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		227 370	514 561
Forskuddsbetalinger fra beboere		12 092	32 811
Gjeld Kajalund Eiendom AS		0	-51 834
Skyldig offentlige avgifter		72 154	84 014
Annen kortsiktig gjeld		169 460	139 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 075</b>	<b>718 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>481 075</b>	<b>839 079</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>481 338</b>	<b>1 738 998</b>

Oslo, 08.04.2024

Styret i Sameiet Kajalund Boliganlegg

Liv Bente Tvenge  
Styreleder

Monica Mee  
Styremedlem

Jørn Ekelund  
Styremedlem

Edith Rør Wurtzel  
Styremedlem

Halvor Høst Heyerdahl  
Styremedlem

Nils Grønneberg  
Styremedlem

Sameiet Kajalund Boliganlegg

Org.nr: 989 988 646



## Noter

### Sameiet Kajalund Boliganlegg

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Driftsinntekter inkluderer også innbetaling av felleskostnader.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Note 1 Andre innteter

Sameiet har mottatt kr 1 010 008 i utbytte i løpet av året fra Kajalund Eiendom AS.

Sameiet har solgt en av sine leiligheter med en gevinst på kr 2 172 406.

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	664 425	638 468
Arbeidsgiveravgift	159 729	185 269
Pensjonskostnader	124 530	70 453
<b>Sum</b>	<b>948 683</b>	<b>894 191</b>

Sameiet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

Det viderefaktureres til Kajalund Eiendom AS, da deler av årsverket utfører arbeid for begge selskap.



## Noter

### Sameiet Kajalund Boliganlegg

#### Note 3 Andre driftskostnader

	2023	2022
Strøm, renovasjon, forsikring	1 516 620	1 373 057
Renhold, snørydding m/strøing	95 161	116 955
Vedlikehold	624 463	372 621
Ekstraordinært vedlikehold	99 502	1 485 602
Revisjon, regnskapsbistand, EDB, advokat	212 987	120 158
Trygghetstjenesten	129 983	182 926
Vaktmestertjeneste	152 857	173 684
TV, Internett, telefon	360 964	298 075
Brannvarsling	211 756	193 995
Festeavgift	742 920	694 187
Øvrige kostnader	62 154	113 686
Vedlikehold ekstraordinært	4 914 847	9 319 276
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>9 124 215</b>	<b>14 444 221</b>

Det er gjennomført ekstraordinært vedlikehold i år. Det er også brukt opp tidligere avsatte midler i oppussingsfond til dette vedlikeholdet.

#### Note 5 Skatt

Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Sameiet har solgt en leilighet med gevinst og det er avsatt for 22% gevinstbeskatning.

#### Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	899 919	899 919
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>899 919</b>	<b>899 919</b>
Årets resultat	-899 656	-899 656
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>263</b>	<b>263</b>

Sameiet finansieres av beboerne. Det tilføres midler løpende for å dekke felleskostnader. Det er ved balansedagen negativ egenkapital i sameiet, da kostnadene har oversteget inntektene. Sameiet har en merverdi i leiligheter de eier som ikke synes regnskapsmessig. Det er ingen risiko for at virkelig egenkapital er tapt.