



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 239  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUN II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 403 633	6 037 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 403 633</b>	<b>6 037 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	293 808
Annen driftskostnad		8 194 968	8 720 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 491 628</b>	<b>9 014 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 087 995</b>	<b>-2 977 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 640	4 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 640</b>	<b>4 220</b>
Annen finanskostnad		630 295	418 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>630 295</b>	<b>418 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-617 655</b>	<b>-413 908</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 705 650	-3 391 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		513 000	513 000
Sum varige driftsmidler		513 000	513 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		513 000	513 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		313 667	614 982
Sum fordringer		313 667	614 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		842 197	3 399 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 197	3 399 290
Sum omløpsmidler		1 155 864	4 014 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<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		9 042 864	6 337 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 042 864</b>	<b>-6 337 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 042 864</b>	<b>-6 337 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 065 577	10 274 718
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 065 577</b>	<b>10 274 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 065 577</b>	<b>10 274 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 888	20 887
Leverandørgjeld		353 424	164 410
Annen kortsiktig gjeld		288 839	404 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>646 151</b>	<b>589 768</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 711 728</b>	<b>10 864 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542947

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 280 239  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUN II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

**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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 403 633	6 037 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 403 633</b>	<b>6 037 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	293 808
Annen driftskostnad		8 194 968	8 720 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 491 628</b>	<b>9 014 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 087 995</b>	<b>-2 977 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 640	4 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 640</b>	<b>4 220</b>
Annen finanskostnad		630 295	418 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>630 295</b>	<b>418 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-617 655</b>	<b>-413 908</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 705 650	-3 391 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		513 000	513 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		513 000	513 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		313 667	614 982
Sum fordringer		313 667	614 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 197	3 399 290
Sum omløpsmidler		1 155 864	4 014 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</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		9 042 864	6 337 214



Sum opptjent egenkapital	-9 042 864	-6 337 214
Sum egenkapital	-9 042 864	-6 337 214
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 065 577	10 274 718
Sum annen langsiktig gjeld	10 065 577	10 274 718
Sum langsiktig gjeld	10 065 577	10 274 718
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 888	20 887
Leverandørgjeld	353 424	164 410
Annen kortsiktig gjeld	288 839	404 471
Sum kortsiktig gjeld	646 151	589 768
Sum gjeld	10 711 728	10 864 486
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</b>



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 977

Sameiet Kongstun II



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kongstun II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 20:30 og lukker 2. mai kl. 20:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/977>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Praktisk informasjon om møtet

Årsmøtet avholdes i 2 deler, først et sameiemøte med gjennomgang av saklisten, og deretter et digitalt møte for avstemning.

For å gå inn i sameiemøtet klikk på linken nedenfor:

<https://meet.google.com/jpn-rsxg-met>

Etter sameiemøtet vil du motta et varsel via Vibbo om at den digitale avstemningen har åpnet, og du har 3 dager på deg til å gå inn på denne og avgi din stemme.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret
7. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Kongstun II



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Gro Anett Pedersen

Forslag til vedtak  
Gro Anett Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling  
Sven Billington, seksjon 121 og Hans Olav Jensen, seksjon 141 velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak  
Sven Billington og Hans Olav Jensen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Styrets innstilling

Vedtas som foreslått av styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000

Sak 6

### Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Ny § 14 SAMEIESTYRET erstatter gammel tekst fullstendig.

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.



Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Endringen vedtas

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Anett Pedersen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cane Stefan Alwen
- Ellen Kristine Usland
- Ida Maria Berge
- Lilly Josefina Vu

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Louise Grønneberg-Fensbekk



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Gro Anett Pedersen	Magnus' gate 6
Nestleder	Helge Silset	Magnus' Gate 13
Styremedlem	Ida Marie Wiig Berge	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Vanessa Pettersen	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Frida Sofie Slettvoll	Magnus' Gate 13
Styremedlem	Lilly Josefina N Vu	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Julie Gulbrandsen	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Tommy Andre Olsen	Magnus' Gate 8
Varamedlem	Ketil Stenhammer	Magnus' Gate 13

### Styret

Styret kan kontaktes i [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kongstun II

Sameiet består av 143 seksjoner.

Sameiet Kongstun II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280239, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 231/283

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret har i perioden gjennomført 11 styremøter. I tillegg til hovedoppgavene som er omtalt nedenfor har styret jobbet med mange andre saker, deriblant en rekke vedlikeholdstiltak og forsikringsaker.

### Bytte av forretningsfører

Fra 1. juli byttet vi fra Enqvist til OBOS, og styret er godt fornøyd med dette byttet. Ikke minst er beboerportalen Vibbo en stor forbedring i forhold til kommunikasjon og informasjon til beboere. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke informasjonen som ligger på Vibbo, samt å bruke oppslagstavla til nabovarsler og annet som kan være interessant for naboene.

### Vedlikeholdsplan

Sameiet har over mange år opparbeidet et etterslep på vedlikehold av boligmassen som har medført en del uforutsette kostnader. Dette gjelder eksempelvis sirkulasjonsanlegg, vannlekkasjer på loft og i garasjer m.m.

Styret har derfor fortsatt jobben med oppfølging av vedlikeholdsplan som gir en oversikt over både utført og planlagt vedlikehold. Denne planen vil også inneholde informasjon om prioritering av ulike tiltak. Se vedlegg.

### Lekkasje i tak Magnus gate 9

I januar 2023 ble det oppdaget en lekkasje i heissjakten i M9. Etter nærmere undersøkelser viste dette seg å være en feil i alle heissjakter, og arbeidet med å reparere takene pågikk gjennom store deler av 2023. Denne typen lekkasjer dekkes ikke av forsikringen, da det er vårt ansvar at taket er tett, reparasjonene medførte derfor store kostnader for sameiet.

### Lekkasje fra takterrasse

Det er oppdaget feil ved noen av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved lekkasjene i heissjaktene, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble igangsatt før jul 2023, og det vil bli undersøkt om flere av takterrassene trenger utbedringer i løpet av det neste året.

### Vinduer og balkongdører

Alle franske balkongdører og takvinduer ble byttet ut i 2023. Når det gjelder øvrige vinduer er det vurdert at disse vil holde i mange år til, men vi vil vurdere å male disse i løpet av noen år. Når det gjelder øvrige balkongdører er det vurdert at det ikke er nødvendig å bytte disse, men vi minner beboerne om at dørene trenger vedlikehold - primært ved at man vasker ned og maler med jevne mellomrom.

### Nytt nøkkelsystem

Nye låser er montert på alle felles dører, med Salto brikkesystem. Vi oppfordrer alle som ikke har hentet brikker hos Viro om å gjøre det snarest, da de gamle låsesylinderne vil fjernes i løpet av kort tid.

Rømningsvei fra heisrom ut i garasjen er etablert i alle gårdene.

### Vakthold og videoovervåking

Styret har ved noen anledninger i løpet av året bistått politiet med videoopptak i forbindelse med innbrudd og hærverk.

### Containere og søppel

Sameiet Kongstun 1 og 2 samarbeider om og deler på utgiftene ved bestilling av containere slik at beboerne kan få kastet større ting med jevne mellomrom i stedet for å sette det igjen omkring i fellesarealene og utendørs i sameiet.



Vi vil igjen minne om at det ikke skal settes søppel ved siden av brønnene - dersom det du vil kaste ikke går ned i åpningen må du ta det med deg igjen og kaste det på annen måte, for eksempel i container når dette er tilgjengelig. Container er tilgjengelig ca. annenhver måned.

#### **Informasjon fra styret**

Vi har med ujevne mellomrom sendt ut epost/sms og lagt ut informasjon på Vibbo og vi viser til disse for mer informasjon om hva som skjer i sameiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene er omtrent på budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeid som ikke ble ferdigstilt i 2023.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 509 713.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.500.000 til større vedlikehold som omfatter blant annet bytting av membran på takterrasser som har hatt lekkasje.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømskatten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kongstun II.

### Lån

Sameiet Kongstun II har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN II.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



## **BDO**

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C6BHD-ENC85-T3BZZ-CEO4G-N5GFV-DJIM8



## SAMEIET KONGSTUN II ORG.NR. 971 280 239, KUNDENR. 977

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 337 662	5 962 896	6 361 479	6 587 204
Ladeinntekter		57 971	0	0	36 000
Andre inntekter	3	8 000	74 369	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 403 633</b>	<b>6 037 265</b>	<b>6 361 479</b>	<b>6 623 204</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 308	-36 660	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-257 500	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-32 717	-19 441	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-211 611	-264 211	-249 900	-189 000
Konsulenthonorar	7	-107 927	-276 169	-170 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-4 113 055	-4 683 621	-4 390 000	-1 936 000
Forsikringer		-556 407	-506 675	-550 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 575 008	-1 301 718	-1 550 000	-1 836 000
Energi/fyring		-77 712	-100 003	-160 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-465 207	-483 972	-520 000	-455 000
Andre driftskostnader	10	-1 055 324	-1 084 897	-1 093 000	-734 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 491 628</b>	<b>-9 014 515</b>	<b>-8 994 560</b>	<b>-6 195 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 087 995</b>	<b>-2 977 250</b>	<b>-2 633 081</b>	<b>428 204</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 640	4 220	0	4 000
Finanskostnader	12	-630 295	-418 128	-710 000	-704 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-617 655</b>	<b>-413 909</b>	<b>-710 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 705 650</b>	<b>-3 391 158</b>	<b>-3 343 081</b>	<b>-271 796</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 705 650			





## SAMEIET KONGSTUN II ORG.NR. 971 280 239, KUNDENR. 977

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Garasjer	13	513 000	513 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>513 000</b>	<b>513 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		134 282	151 604
Forskuddsbetalte kostnader		111 303	126 954
Andre kortsiktige fordringer	14	20 000	100 362
Energiavregning	17	48 082	236 062
Håndkasse		11 299	11 299
Driftskonto OBOS-banken		786 358	0
Innestående i andre banker		44 540	3 387 991
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 155 864</b>	<b>4 014 272</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-9 042 864	-6 337 214
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 042 864</b>	<b>-6 337 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 065 577	10 274 718
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 065 577</b>	<b>10 274 718</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 068	12 532
Leverandørgjeld		353 424	164 410
Påløpte renter		3 888	20 887
Annen kortsiktig gjeld	18	217 771	391 939
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>646 151</b>	<b>589 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 668 864</b>	<b>4 527 272</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024  
Styret i Sameiet Kongstun II

Gro Anett Pedersen

Ida Marie Wiig Berge

Vanessa Pettersen

Frida Sofie Slettvoll

Lilly Josefina N Vu

Helge Silset



**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 KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 213 412
TV/bredbånd	554 868
Garasje leietaker	339 163
Ekstra renhold	115 080
Garasjer	68 388
Leie ladeboks	18 000
TV/bb s.52	15 072
TV/bb s.49	13 188
Bodleie	1 800
Garasje 2 s.49	1 668
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 340 639</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje leietager	-2 977
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 337 662</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyrer	8 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 000</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 717.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-61 997
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
Enqvist Boligforvaltning AS	-30 550
Andre konsulentonorarer	-15 113
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-107 927</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aarsrud Bygg AS	-2 403 855
Follo Tak og Vedlikehold	-886 625
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 290 480</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-396 233
Drift/vedlikehold elektro	-17 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 316
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 581
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 344
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 113 055</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon	-1 575 008
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 575 008</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Driftsmateriell	-15 183
Vaktmestertjenester	-698 733





Vakthold	-71 271
Renhold ved firmaer	-210 404
Snørydding	-3 446
Andre fremmede tjenester	-398
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 500
Andre kontorkostnader	-18 925
Porto	-1 420
Drivstoff biler, maskiner osv.	-641
Kontingenter	-3 690
Bank- og kortgebyr	-5 576
Velferdskostnader	-2 138
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 055 324</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 108
Renter av innskudd i andre banker	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 049
Andre renteinntekter	6 471
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 640</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-629 126
Renter på leverandørgjeld	-1 169
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-630 295</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Garasjer	513 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>513 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

### NOTE: 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter	20 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 000</b>

### NOTE: 15

#### 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 verdiøkninger 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: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-10 550 000
Nedbetalt tidligere	275 282
Nedbetalt i år	209 141
	<b>-10 065 577</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 065 577</b>

## NOTE: 17

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-846 000
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-846 000</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	53 212
Strøm	840 870
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>894 082</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>48 082</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## NOTE: 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum	-217 771
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-217 771</b>





## Annen informasjon

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP730572. 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

2021 - 2021 Oppgradering av tunet



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 977 Selskapsnavn: Sameiet Kongstun II

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Gro Anett Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sven Billington og Hans Olav Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret**

Endringen vedtas

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Gro Anett Pedersen

**Styremedlem (kun 4 skal velges)**

- Cane Stefan Alwen  
 Ellen Kristine Usland  
 Ida Maria Berge  
 Lilly Josefina Vu

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Louise Grønneberg-Fensbekk



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.