



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hammersborgeiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 894614722

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 241 048	978 048
Sum inntekter		1 241 048	978 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	79 870
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 365 155	660 887
Sum kostnader		1 450 730	740 757
Driftsresultat		-209 682	237 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	20 909	14 404
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	79 761	57 302
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-58 852	-42 898
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-268 535	194 393
Totalresultat		-268 535	194 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 535	194 393
Sum overføringer og disponeringer		-268 535	194 393



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	265 834	251 687
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	273 390	622 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 390	622 079
Sum omløpsmidler		539 224	873 766
SUM EIENDELER		539 224	873 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital			
	14	-1 390 913	-1 122 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 734 775	1 816 196
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 734 775	1 816 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 271	155 389
Annen kortsiktig gjeld	16	14 091	24 560
Sum kortsiktig gjeld		195 362	179 949
Sum gjeld		1 930 137	1 996 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		539 224	873 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658457

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hammersborgeiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 241 048	978 048
Sum inntekter		1 241 048	978 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	85 575	79 870
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 365 155	660 887
Sum kostnader		1 450 730	740 757
Driftsresultat		-209 682	237 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	20 909	14 404
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	79 761	57 302
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-58 852	-42 898
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-268 535	194 393
Totalresultat		-268 535	194 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 535	194 393
Sum overføringer og disponeringer		-268 535	194 393



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	265 834	251 687
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	273 390	622 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 390	622 079
Sum omløpsmidler		539 224	873 766
SUM EIENDELER		539 224	873 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	-1 390 913	-1 122 378
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 734 775	1 816 196
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 734 775	1 816 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 271	155 389
Annen kortsiktig gjeld	16	14 091	24 560
Sum kortsiktig gjeld		195 362	179 949
Sum gjeld		1 930 137	1 996 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		539 224	873 766



Organisasjonsnr: 894 614 722
EIERSEKSJONSSAMEIET
KJØLBERGGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10575.00	9870.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75000.00	70000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	85575.00	79870.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

4

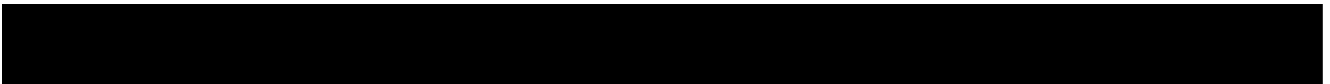
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Tid: 19.06.2023, kl. 18:00

Sted: Uteplassen i båkgården til selskapet



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kjøllberggaten 17

Tid: 19.06.2023

Sted: Uteplassen i båkgården til selskapet

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 06.06.2023



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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

På forrige årsmøte ble styrehonoraret satt til 75.000 for perioden 2021/2022. Justert for konsumprisindeks tilsvarer dette i overkant av 79.000 i dag. Styret foreslår derfor et styrehonorar på kr. 80.000 for perioden 2022/2023.

Forslag til vedtak: Foreslått styrehonorar anbefales godkjent.



Sak 5: Andre saker

5.1 Bytte nøkkelsystem for port og oppganger - innmeldt av styret

Sameiet har i dag systemnøkler fra 3 forskjellige leverandører til hhv. inngangsport, oppgang A og oppgang B. Dette gjør bestilling av nye nøkler unødvendig komplisert. I tillegg opplever vi jevnlig at inngangsdører ikke låses tilfredsstillende og det virker som at flere beboere mangler nøkler og setter inngangsdører åpne. Styret ønsker å forenkle prosessen med å få nye nøkler, samtidig som sikkerheten ivaretas ved atnøkler/adgangsbrikker kan aktiveres og deaktiveres etter behov (elektroniske nøkler).

På forrige årsmøte ble det diskutert å bytte ut alle låser i bygget, inkludert hver enkelt leilighet. Styret har hentet inn tilbud fra ulike leverandører, og har vurdert at en løsning som innebærer bytte av samtlige leiligheters låser blir for kostnadskrevenende. Styret ønsker å gå videre med en relativt enkel løsning som innebærer:

- Elektronisk brikke til å åpne port og oppgang A/B (2 stk. brikker inkludert, evt. ekstra brikke bekostes av eier - ca. 300 kr per brikke)
- Nye låser og manuelle nøkler til kjellere i A og B (som per i dag er knyttet til 2 ulike nøkkelsystemer)
- Fjerning av låssylindere på loft slik at det ikke lenger er mulig å låse rømningsveier

Styret anslår at dette vil koste om lag 80.000 kroner (evt. noe mer dersom det er utfordringer med elektronikken), og at dette kan gjennomføres innenfor budsjetterte midler til vedlikehold for 2023.

Forslag til vedtak: Det nye styret gis i oppdrag å videreføre arbeidet og å inngå avtale med leverandør av elektronisk løsning for adgangskontroll til eiendommen.

5.2 Fiberbredbånd

Sameiet har per i dag en kollektiv avtale på internett og TV fra Telia til 280 kr. per måned per enhet. Dette inkluderer en basispakke mtp. internett-hastighet og TV-kanaler, og beboere som ønsker høyere hastighet eller flere TV-kanaler betaler et tillegg. Vi har opplevd at hastigheten på internett i bygget har vært svært ustabil og tidvis ikke-fungerende.

Det blir stadig mer vanlig å ha internett inkludert i husleie, men TV-pakker betales av de som ønsker dette. Vi har hentet inn tilbud på å få internett via fiberkabel til sameiet, dette vil gi bortimot ubegrenset internett-hastighet. Dersom vi binder oss til en avtale på 5 år, kan vi få fiberen lagt inn gratis. Prisen per måned vil være omtrent det samme som i dag, så det vil ikke medføre endringer i husleien.

Forslag til vedtak: Det nye styret får i oppdrag å inngå en kollektiv avtale om internett via fiber som erstatning for dagens TV/internett-løsning.



5.3 Vedlikehold av portrom, mur og bakgård - innmeldt av Wenche Mora

Foreslåtte tiltak:

1. Maling: Sjøpelskur males i samme verneverdige okergule farge som murstein på byggets front. Fjerning av tagging på byggets front og inngangsparti.
2. Generelt vedlikehold: rydding og vask av fellesarealer ute og inne, beplantning og gress i bakgård og bestilling av container
3. Støping av gulv i portrom bør gjøres på nytt

Styrets kommentar:

1. Fjerning av tagging er allerede bestilt som del av vårpussen. Styret synes forslaget om å ta opp den okergule fargen på sjøpelskuret er godt og anbefaler evt. nytt styre å følge opp dette med vaktmestertjenesten.
2. Vaske og stell av bakgård er bestilt fra vaktmestertjenesten som del av vårpussen til 17. mai. Styret anerkjenner at det kunne vært gjort et bedre arbeid med generelt vedlikehold av fellesarealer i forrige periode og håper at flest mulig sameiere møter opp på årsmøtet for å diskutere hvordan vi sammen kan ta bedre vare på fellesområdene våre.
3. Gulv i portrom vil bli støpt om. Dette arbeidet ble bestilt i høst, men vi har måttet vente på varmt og tørt vær for å oppnå et best mulig resultat.

Styret setter pris på eiere og beboere som bryr seg om hvordan vi har det hos oss, og oppfordrer til å ta kontakt med styret når dere har forslag til forbedringer.

Forslag til vedtak: Saken anbefales tatt til orientering. Det nye styret oppfordres til å følge opp punktene over, samt arbeide med å bedre rutine for generelt vedlikehold av sameiets fellesarealer.



Sak 6: Valg

Hele styret står på valg (velges for 1 år).

Styrets kommentar: Vi oppfordrer eiere til å melde seg til en periode i styret. Det er hyggelig, sosialt og fleksibelt. Arbeidsmengden for det enkelte styremedlem tilpasses etter behov, og møter avholdes gjerne digitalt om det er vanskelig å møtes fysisk (vi bor jo ikke alle i gården). Eiere som kan tenke seg å bidra i styrets arbeid oppfordres til å melde interesse i forkant ved å sende e-post til kjolberggata17@gmail.com. Du forplikter deg ikke til å stille til valg ved å melde interesse, og du kan gjerne få høre mer om hva det innebærer å sitte i styret for gården vår før du evt. bestemmer deg for å stille til valg. Det er selvsagt også mulig å melde sin interesse på årsmøtet.

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av ett varamedlem



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 21.04.2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Per Horn Hustad	styreleder	- til 2023
Lina Utkilen	styremedlem	- til 2023
Kristine Sevik	styremedlem	- til 2023
Jonas Mogseth	varamedlem	- til 2023

Likestilling

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner, Kjelstrup & Wiggen AS.

Vaktmester og Renhold

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

Takster og forsikringer

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

Styrets virksomhet

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter. I tillegg har styrets medlemmer jevnlig kontakt via digitale plattformer og meldingstjenester.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker

1. Oppussing og vedlikehold, inkludert

- Fasadevask
- Murutbedring og reparasjoner fasade
- Malt fasade nederste etasje
- Malt port og portrom
- Utbedret betonggulv portrom
- Installert løvfangere under gjerde mot Tøyen Factory (bakgården)
- Skiftet og reparert ødelagte trappetrinn i oppgangene
- Malt trapper og vegger i oppgangene
- Utbedret lys i fellesarealer og skiftet gamle armaturer på loft



- Gjennomført brannsikringsinspeksjon i alle leiligheter
- Gjennomført befaring/tilstandsinspeksjon av byggets rørsystemer
- Skadedyrkontroll i bakgård
- Iverksatt prosesser med oppgradering av internett/TV, låsesystemer og vedlikeholdssystemer
- Oppfølging av diverse saker knyttet til ulike sameiere
- Alminnelig vedlikehold og HMS

Det har vært 2 overdragelser i 2023. Styret ønsker de nye eierne velkomne!

Virksomheten art

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

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være svært godt.

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Det er brukt vesentlig mer enn budsjettet til reparasjoner og vedlikehold siste året. Dette er i henhold til vedtak fra forrige årsmøte.

På grunn av lav aktivitet i regnskapsåret 2021, hadde sameiet et betydelig overskudd knyttet til vedlikeholdskostnader ved inngangen til 2022. På fjorårets årsmøte ble det derfor bestemt at nødvendige oppgraderinger av fasade og oppganger skulle finansieres med en kombinasjon av oppsparte midler (overskudd) og kapitalinnkreving. Hensikten var å unngå å øke fellesgjelden, med tanke på mulig endring av renter og lånebetingelser som følge av de usikre tidene vi gikk inn i. Det ble innhentet kr. 263 000 via kapitalinnkreving fra alle eiere (fordelt etter sameierbrøk) til å delfinansiere disse arbeidene, mens resterende ble finansiert ved bruk av Sameiets oppsparte midler. Resultatregnskapets underskudd på kr. 268 535 skyldes derfor planlagt bruk av fellesskapets oppsparte midler til rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Ved fjorårets avslutning hadde sameiet kr. 273 390 i oppsparte midler på konto. Styret anser dette for å være et minimum av nødvendig kapital som bør være tilgjengelig for å kunne håndtere uforutsette utgifter på kort varsel.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.



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

Oslo, 4. mai 2023

.....
Per Horn Hustad
Styreleder

.....
Kristine Sevik
Styremedlem

.....
Lina Hustad
Styremedlem



Årsoppgjør rapport

**Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17
2022**

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17 Org.nr. 894614722

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 157 048	894 048	939 000	988 000
Andre leieinntekter		84 000	84 000	84 000	84 000
Sum driftsinntekter		1 241 048	978 048	1 023 000	1 072 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	85 575	79 870	83 000	85 000
Revisjonshonorar	4	0	6 841	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		54 435	51 260	56 000	60 000
Forsikringspremier		138 548	128 551	132 000	152 000
Energikostnader		99 813	72 622	62 000	62 000
Kommunale avgifter	5	194 682	188 528	188 000	212 000
Andre driftskostn. eiendom	6	319 852	191 773	196 000	202 000
Driftskostnader administrasjon	7	8 435	8 483	8 000	8 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	537 486	5 497	143 000	143 000
Andre kostnader	9	11 904	7 333	12 000	12 000
Sum driftskostnader		1 450 730	740 757	887 000	943 000
Driftsresultat		-209 682	237 291	136 000	129 000
Finansinntekter	10	20 909	14 404	14 000	14 000
Finanskostnader	11	79 761	57 302	60 000	65 000
Resultat av finansposter		-58 852	-42 898	-46 000	-51 000
Årsresultat		-268 535	194 393	90 000	78 000

Resultatrapport 2022 for Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	265 834	251 687
Bankinnskudd og kontanter	13	273 390	622 079
Sum omløpsmidler		539 224	873 766
Sum eiendeler		539 224	873 766
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 122 378	-1 122 378
Årets resultat		-268 535	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-1 390 913	-1 122 378
Langsiktig gjeld			
Lån		1 734 775	1 816 196
Sum langsiktig gjeld	15	1 734 775	1 816 196
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		3 098	5 679
Påløpte rentekostnader		1 344	4 203
Leverandørgjeld		181 271	155 389
Annen kortsiktig gjeld	16	9 648	14 677
Sum kortsiktig gjeld		195 362	179 949
Sum gjeld		1 930 137	1 996 144
Sum egenkapital og gjeld		539 224	873 766

OSLO,
Styret for Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17

Per Horn Hustad
Styrets leder

Lina Hovden Utkilen
Styremedlem

Kristine Sevik
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Eierseksjonssameiet Kjøberggaten 17

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	894 048	894 048
Innkrevning av kapital	263 000	0
Sum fellesutgifter	1 157 048	894 048

Note 3 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	10 575	9 870
Styre- og møtehonorer	75 000	70 000
Sum lønnskostnader	85 575	79 870

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 841
Sum revisjonshonorar	0	6 841

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 5 Kommunale avgifter

	2022	2021
Renovasjonsavgift	111 691	110 585
Vannavgift	82 991	77 943
Sum kommunal avgifter	194 682	188 528

Note 6 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	55 000	0
Brannalarm	8 825	5 876
Containerleie/-tømming	0	3 750
Driftsmateriell	6 776	0
Kabel-tv/internett	92 289	83 349
Skadedyrtryddelse	22 486	21 548
Snøbrøyting og strøing	10 000	0
Tilleggstjenester vaktmester	44 320	0
Vaktmestertjeneste, fast	80 156	77 250
Sum andre driftskostnader eiendom	319 852	191 773

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 009	4 916
IT kostnader	3 274	3 454
Porto	153	113
Sum driftskostnader administrasjon	8 435	8 483

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Elektrikerarbeid	19 845	0
Fasade	157 985	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	2 565
Malerarbeid	305 180	0
Rørleggerarbeid	16 795	2 932
Vedlikehold og rep. bygning	37 681	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	537 486	5 497

Note 9 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	1 648	-3
Bank og kortgebyr	7 581	7 336
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 675	0
Sum andre kostnader	11 904	7 333

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Finansinntekter**

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	14 870	13 814
Renteinntekter av bankinnskudd	5 257	380
Renter kundefordringer	782	210
Sum finansinntekter	20 909	14 404

Note 11 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	35	169
Rentekostnader lån 02705	79 726	57 133
Sum finanskostnader	79 761	57 302

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-3 098	-5 679
Kunderestanse	3 098	5 679
Andre periodiseringer	7 729	17 321
Leverandører - til gode	0	9 529
Periodisering forsikring	152 436	138 548
Periodisering kabel TV	105 669	86 289
Andre kortsiktige fordringer	265 834	251 687
Sum kortsiktige fordringer	265 834	251 687

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd - 33875	273 390	622 073
Bankinnskudd DNB - 79601	0	6
Sum kontanter og bankinnskudd	273 390	622 079

Note 14 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-1 122 378	-1 122 378
Sum egenkapital 01.01	-1 122 378	-1 122 378
Årets resultat	-268 535	0
Sum egenkapital 31.12	-1 390 913	-1 122 378

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

Note 15 Langsiktig gjeld

	2022	2021
DNB Lån 02705	1 734 775	1 816 196
Sum langsiktig gjeld	1 734 775	1 816 196

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.1 400 980,88 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2023 har lånet rentesats lik 6,05% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	9 648	14 677
Sum annen kortsiktig gjeld	9 648	14 677

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør rapport

Name Date
Sevik, Kristine **2023-05-23**

Identification

 bankID™ Sevik, Kristine

Name Date
Utkilen, Lina Hovden **2023-05-24**

Identification

 bankID™ Utkilen, Lina Hovden
PA MOBIL

Name Date
Hustad, Per **2023-05-24**

Identification

 bankID™ Hustad, Per



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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HTTB-FMUUW-WN36Y-36EE2-QOIPB-QTZUV



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-25 10:27:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HTTPB-FMLUJW-NN36Y-36EE2-QOIPB-QTZUV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



FULLMAKT

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

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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, 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HTTB-FMUJW-WN36Y-36EE2-QOIPB-QTZUV



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-25 10:27:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FHTTB-FMLUJW-WN36Y-36EE2-QOIPB-QTZUV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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