



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 432 828	3 432 828
Sum inntekter		3 432 828	3 432 828
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 686 102	2 086 527
Sum kostnader		2 857 252	2 257 677
Driftsresultat		575 576	1 175 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 653	25 662
Sum finansinntekter		36 653	25 662
Annen finanskostnad		205 150	175 126
Sum finanskostnader		205 150	175 126
Netto finans		-168 497	-149 464
Ordinært resultat før skattekostnad		407 079	1 025 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		407 079	1 025 687
Årsresultat		407 079	1 025 687
Totalresultat		407 079	1 025 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 079	1 025 687
Sum overføringer og disponeringer		407 079	1 025 687



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		82 799	58 632
Sum fordringer		82 799	58 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 824	1 939 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 824	1 939 995
Sum omløpsmidler		1 969 623	1 998 628
SUM EIENDELER		1 969 623	1 998 628

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 843 240	3 250 319
Sum opptjent egenkapital		-2 843 240	-3 250 319
Sum egenkapital		-2 843 240	-3 250 319
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 433 206	5 042 542
Sum annen langsiktig gjeld		4 433 206	5 042 542
Sum langsiktig gjeld		4 433 206	5 042 542
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 973	939
Leverandørgjeld		257 545	168 410
Annen kortsiktig gjeld		49 139	37 056
Sum kortsiktig gjeld		379 657	206 405
Sum gjeld		4 812 863	5 248 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 969 623	1 998 628



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379245

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 432 828	3 432 828
Sum inntekter		3 432 828	3 432 828
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 686 102	2 086 527
Sum kostnader		2 857 252	2 257 677
Driftsresultat		575 576	1 175 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 653	25 662
Sum finansinntekter		36 653	25 662
Annen finanskostnad		205 150	175 126
Sum finanskostnader		205 150	175 126
Netto finans		-168 497	-149 464
Ordinært resultat før skattekostnad		407 079	1 025 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		407 079	1 025 687
Årsresultat		407 079	1 025 687
Totalresultat		407 079	1 025 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		407 079	1 025 687
Sum overføringer og disponeringer		407 079	1 025 687



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

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		82 799	58 632
Sum fordringer		82 799	58 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 824	1 939 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 824	1 939 995
Sum omløpsmidler		1 969 623	1 998 628
SUM EIENDELER		1 969 623	1 998 628
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 843 240	3 250 319
Sum opptjent egenkapital		-2 843 240	-3 250 319



Sum egenkapital	-2 843 240	-3 250 319
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 433 206	5 042 542
Sum annen langsiktig gjeld	4 433 206	5 042 542
Sum langsiktig gjeld	4 433 206	5 042 542
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 973	939
Leverandørgjeld	257 545	168 410
Annen kortsiktig gjeld	49 139	37 056
Sum kortsiktig gjeld	379 657	206 405
Sum gjeld	4 812 863	5 248 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 969 623	1 998 628



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

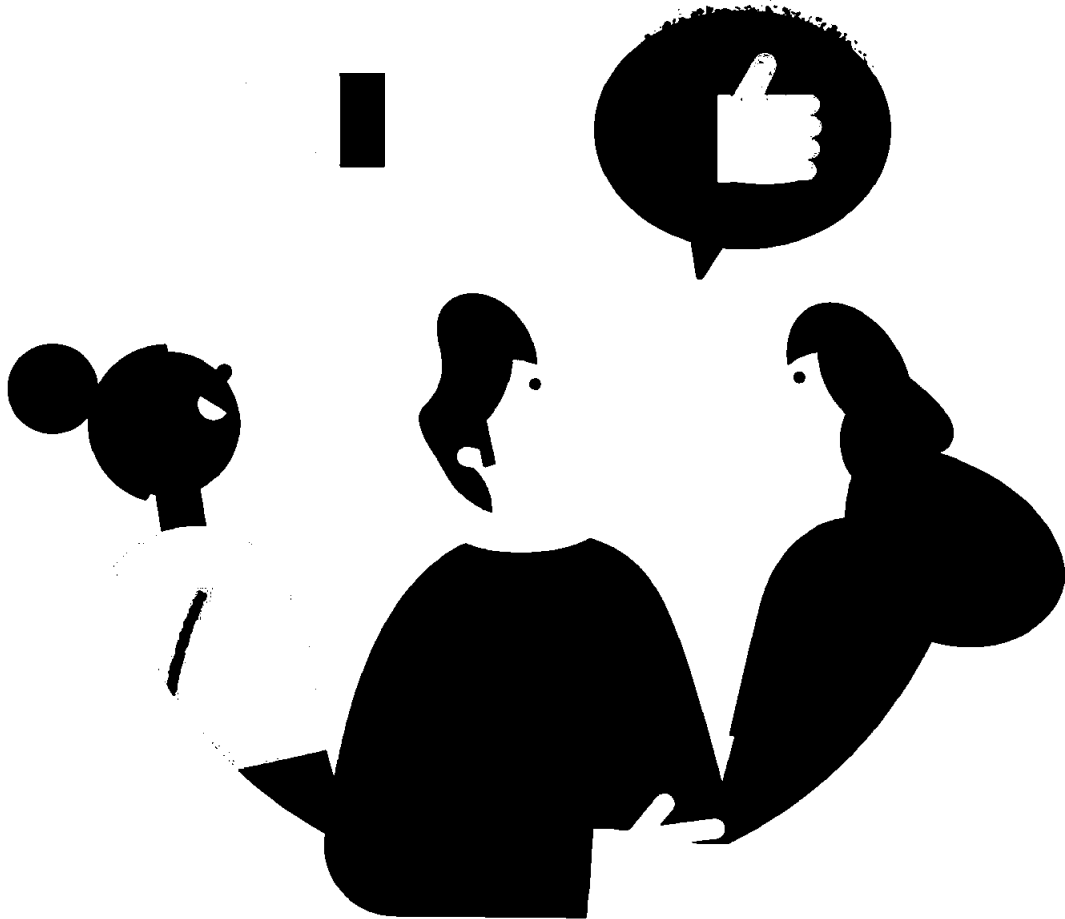
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

6055 Københavngaten 14 Sameie





Til seksjonseierne i Københavngaten 14 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 24. april 2023 kl. 1800 i Grünerløkka skole, Toffes Gate 44.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Københavngaten 14 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Københavngaten 14 Sameie
avholdes mandag 24. april 2023 kl. 1800 i Grünerløkka skole, Toftes Gate 44.**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**

Det har ikke kommet inn forslag fra noen av sameierne til behandling på årsmøtet

Styret har to saker til avstemning:

- A) Som følge av uønsket trafikk inn i gården, foreslår styret å sette opp et overvåkingskamera på forsiden av bygningen.
- B) Som følge av stor arbeidsmengde, og i tråd med nivå i andre OBOS-sameier av samme størrelse, foreslår styret og oppjustere samlet styrehonorar med 50.000 til 200.000.
- C) Endre sameiets vedtekter § 11 om styrets sammensetning.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 13.04.2023
Styret i Københavngaten 14 Sameie

Sigurd I Solem Andreas Bondevik Karolina Jesus Ferreira

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigurd I Solem	Guldbergs Vei 35
Styremedlem	Andreas Bondevik	Fayes Gate 14
Styremedlem	Karolina Jesus Ferreira	Københavngata 14 A
Varamedlem	Ingebjørg Lognvik Reinholdt	Københavngata 14 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via epost på kobenhavngata14@styrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Københavngaten 14 Sameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Københavngaten 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984057563, og ligger i bydel i Grünerløkka Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 256

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

Københavngaten 14 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

I tråd med tidligere årsmøtevedtak har styret i 2022 arbeidet videre med å utvikle vår toppetasje, slik at vi så snart som mulig kan selge utbyggingsretten av loftet med en rammetillatelse fra Plan – og Bygningsetaten (PBE).

Vi har nå fått klarsignal fra Byantikvaren på å bygge 6 leiligheter og samlet kan det se ut som om vi kan selge noe over 300 m². Det neste nå er å slutføre tegningene før innsendelse av ny søknad til PBE.

I dialogen med PBE under arbeidet med rammetillatelse, er det blitt klart at PBE krever at vi må ha heis opp til nye leiligheter på loftet i minst to av oppgangene. Ifølge vår arkitekt vil krav til rømningsveier gjøre at disse heisene må bygges i oppgang B og D.



Styret jobber med å innhente juridiske vurderinger knyttet til installering av heis, om hvordan heis skal finansieres, samt vurderinger av verdiøkning for leiligheter i oppgangene som følge av heis.

Styret ønsker årsmøtets og sameiernes syn på om det i tillegg til de to heisene vi blir pålagt av PBE å installere for å få rammetillatelse, er interesse for heis også i de andre oppgangene. Men et vedtak om antall heiser vil først bli gjort på det ekstraordinære årsmøtet som må avholdes om vi får en rammetillatelse fra PBE. I forkant av dette vil det bli sendt ut informasjon om juridiske og økonomiske vurderinger av saken.

De to gavltrappene som ligger på hver sin side av vårt bygg er ikke av interesse når det gjelder rømningsveier, og vi har derfor kunnet selge arealet i oppgang A til 5 eiere av leiligheter der. Samtidig var det liten interesse for å kjøpe arealet i E-oppgangen, blant annet fordi det ikke er vinduer i den enden av bygget. Salget i oppgang A innbrakte brutto totalt kr 2.020.000. Nå gjenstår det at vi klargjør arealet, og søknad om dette vil gå parallelt med søknad om rammetillatelse på loftet. Riving av trapp i A vil settes i gang så snart rammetillatelsen er godkjent

Ellers hadde styret i 2022 svært mye arbeid med et vanskelig utleieforhold i oppgang A med uendelig mye støy, noe som var veldig belastende for naboene. Det ble heldigvis løst i høst. I de øvrige oppgangene er det fra tid til annen klager, som gir seg når støyen påtales. Det hender imidlertid også at man klager over feil nabo – akustikken i gården er slik at det ikke alltid er lett å slå fast hvor støyen kommer ifra.

Økonomien i sameiet vårt er god, og den vil bli enda bedre om vi får solgt loftsutbyggingsrettigheten.

Når det gjelder planer om vedlikehold av bygget, arbeider vi nå med å utrede sprekkene vi ser i fasaden, og vi vil i 2023 gjennomføre spyling av avløpsrør. Vi har etterisolert den ene fasaden, de øvrige to står for tur når vi ønsker dette.

Vi har hatt flere tilfeller av vannlekkasjer i gården, og noen av dem skyldes at slukene ikke blir renset godt nok. Styret ber alle om å sørge for at slukene på badet blir jevnlig renset, for å unngå lekkasjer til naboer i etasjene under. Lekkasjer kan medføre kostbare skader, der forsikringsselskapene vil kunne peke på ansvar hos eiere som ikke har gjort tilstrekkelig vedlikehold av sine bad.

Vi har hatt utfordringer med varmtvannsberedere som har skapt lekkasje. De er gamle og styret ønsker å se på hvordan vi kan forhindre at dette skjer. En mulighet kan være å få montert en «waterguard» på alle beredere i gården.

Som følge av uønsket trafikk inn i gården, har styret startet en diskusjon om innføring av sikkerhetstiltak. En mulighet er å gjerde inn uteområdene, men dette er et kostbart og omfattende tiltak som må utredes videre. Et annet mulig tiltak, som styret ønsker årsmøtets vurdering av, er å sette opp et overvåkingskamera.

Når det gjelder forsikring, har Sameiet selvfølgelig forsikret vårt bygg med en kaskoforsikring basert på fullverdi. Vi anbefaler likevel våre Sameiere å ha innboforsikring og da en innboforsikring som inkluderer kostnader til skadedyr. Veggdyr som man lett får med seg i kofferten fra utlandet er det kostbart å få fjernet – dette beløper seg veldig fort til mer enn kr 25.000 pr leilighet.



Styret har gjennomført flere kampanjer, både på sms og på facebook, for å få eiere til å registrere leietakere i systemet vårt, vibbo.no. Vi har også sendt ut personlige sms-er til leietakere som ikke svarer på registreringsforespørsel, for å forsikre de om at det ikke er svindel. Dette gjør vi for å ha et oppdatert register av hvem som bor i leilighetene. Dette er særlig viktig tilfelle brann, eller falsk alarm. Så vi håper eiere også husker å registrere nye leietakere.

Sameiet har et velfungerende styre og vi har styremøte med jevne mellomrom, enten som fysisk møte eller via Teams. Et samlet styre stiller til gjenvalg. Styret anbefaler at det til neste periode blir valgt et styre bestående av 4 + vara, istedenfor 3 + vara.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 645 252 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader under regnskapskonto konsulenttjenester på grunn av juridisk bistand og arkitekt tjenester. I tillegg har det vært høyere kostnader under drift og vedlikehold bygninger på grunn av blant annet skifte av to hoveddører, bytte av 5 nye stådører til hovedinngangene, demontering av gamle dører og montering av egne dører og en vannlekkasje i bad for å nevne noen.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 589 966. Den er veldig god for et normalt driftsår.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Københavngaten 14 Sameie.

Lån

Københavngaten 14 Sameie har lån i OBOS-banken. Det er et serielån med flytende rente på 6,09 eff rente månedlig forfall 14. og forventes å være nedbetalt 2030. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Københavngaten 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Københavngaten 14 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
ORG.NR. 984 057 563, KUNDENR. 6055

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 432 828	3 432 828	3 433 000	3 433 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 432 828	3 432 828	3 433 000	3 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 000	-28 200
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-7 295	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-164 055	-159 428	-165 000	-170 700
Konsulenthonorar	6	-119 324	-112 421	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-665 907	-107 086	-242 000	-189 000
Forsikringer		-210 082	-202 319	-210 000	-231 000
Kommunale avgifter	8	-459 822	-443 479	-463 000	-544 650
Energi/fyring	9	-598 994	-605 707	-467 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 317	-126 279	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-333 101	-322 513	-347 000	-289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 857 252	-2 257 677	-2 212 000	-2 430 550
DRIFTSRESULTAT		575 576	1 175 151	1 221 000	1 002 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 653	25 662	22 000	28 000
Finanskostnader	12	-205 150	-175 126	-164 000	-226 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 497	-149 464	-142 000	-198 100
ÅRSRESULTAT		407 079	1 025 687	1 079 000	804 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		407 079	1 025 687		



SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
ORG.NR. 984 057 563, KUNDENR. 6055

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 627	2 867
Forskuddsbetalte kostnader		80 172	55 765
Driftskonto OBOS-banken		6 175	637 557
Sparekonto OBOS-banken		1 880 648	1 302 438
SUM OMLØPSMIDLER		1 969 623	1 998 628
SUM EIENDELER		1 969 623	1 998 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 843 240	-3 250 319
SUM EGENKAPITAL		-2 843 240	-3 250 319
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 433 206	5 042 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 433 206	5 042 542
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 439	37 056
Leverandørgjeld		257 545	168 410
Påløpte renter		22 195	939
Påløpte avdrag		50 778	0
Annen kortsiktig gjeld	15	8 700	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		379 657	206 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 969 623	1 998 628
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.04.2023
Styret i Sameiet Københavngaten 14

Sigurd I Solem /s/

Andreas Bondevik /s/

Karolina Jesus Ferreira /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 000
Renter og avdrag	911 820
Forretningslokale	52 008
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 432 828

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 667
Hallstein	-42 656
SUM KONSULENTHONORAR	-119 324

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-608 497
Drift/vedlikehold VVS	-2 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 353
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-665 907

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 891
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-217 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 822

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 852
Fjernvarme	-493 143
SUM ENERGI / FYRING	-598 994

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 425
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 478
Verktøy og redskaper	-1 982
Driftsmateriell	-7 508
Vaktmestertjenester	-139 500
Renhold ved firmaer	-98 268
Meglerhonorar, gebyr tredjepartsoppl.	-19 716



Trykksaker	-798
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 700
Andre kontorkostnader, Domeneshop	-5 590
Porto	-800
Bank	-4 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-333 101

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 649
SUM FINANSINTEKTER	36 653

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-204 759
Renter på leverandørgjeld	-391
SUM FINANSKOSTNADER	-205 150

NOTE: 13**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: 14**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 140 000
Nedbetalt tidligere	4 097 458
Nedbetalt i år	609 336
	-4 433 206



15

Københavngaten 14 Sameie

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 433 206
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning av styremiddag 2022	-8 700
-------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 700
-----------------------------------	---------------



5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn saker fra sameiere til årsmøtet.

Styret har tre saker til avstemning:

- A) Som følge av uønsket trafikk inn i gården, foreslår styret som et sikringstiltak og for å øke tryggheten for beboerne i gården å sette opp et overvåkingskamera på forsiden av bygningen.

Vedtak:

- B) Som følge av stor arbeidsmengde, og i tråd med nivå i andre OBOS-sameier av samme størrelse, foreslår styret og oppjustere samlet styrehonorar med 50.000 til 200.000 for forrige og fremtidige perioder.

Vedtak:

- C) Endre sameiets vedtekt §11 fra:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styret som består av 4-5 medlemmer. Tre styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år.

Endres til: (endringen i **uthevet kursiv**)

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styret som består av 4-5 medlemmer. **Fire styremedlemmer og 1 varamedlem**. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år

Vedtak:



Annen informasjon om sameiet

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78992689. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Fra 1.mars 2017 er NextGenTel sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Basis Bredbånd er tilgjengelig i alle leiligheter og blir dekket av sameiet gjennom fellesutgiftene. Hastigheten ble i 2022 i økt til 100/100. Den enkelte seksjon velger og betaler selv for det TV-tilbudet man ønsker.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe NextGenTel på telefon 07979 eller besøke deres nettside www.nextgentel.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



Avtale om oljeleveranse

Sameiet er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av dører og endring av låsesystem	
2018 - 2018	Tilknyttet fjernvarme.	
2018 - 2018	Gravd opp og fjernet gamle oljetanker	
2016 - 2017	Rehabilitering av fasade	Arbeidet er utført av Oslo Muremesterbedrift AS
2015 - 2015	Oppussing av oppganger	
2015 - 2015	Overgang til bio-diesel	
2013	Installering av nye lys i bodområdet	På loftet
2012	Installeringer av nye brannalarmer.	I alle leiligheter og loft
2011	Vinduer er malt.	Arbeidet er utført av Fasadexpert AS.
2010	Grunnmur og fasade gavlvegg.	Grunnmur og fasade på gavlvegg er pusset opp. Arbeidet er utført av Fasadexpert AS. Kostnad kr 375 000.
2009	Nye postkasser.	Leverandør er Industriprodukter AS.
2008 - 2009	Oppgradering av utearealet.	Kostnad ca. 1,56 mill. Entreprenør er Tranby as.
2007	Ny porttelefon.	Installert av Automatikk-Service A/S.
2006	Ny fyrkjele.	
2005	Baderomsrehabilitering og rørutskifting.	Entreprenør var Bermingrud Entreprenør AS. Kostnad ca 8 mill.
2003	Oppussing og ny belysning i oppgangene.	Kostnad ca kr 310 000.
2002	Utskifting av røropplegg på kjøkken.	Kostnad ca kr 1 190 000.
1998	Fasadeoppussing.	Entreprenør var Oslo Snekkerbedrift AS.
1997	Vinduer og vaskerier.	Utskifting av resterende vinduer og oppussing av vaskeriene.
1996	Dører, brannballkonger og kabel-tv.	Utskifting av resterende leilighetsdører samt nye oppgangsdører. Nedrivning av brannballkonger. Nytt kabel-tv anlegg.
1995	Installert brannvarslingssystem.	Installert i oppganger, kjeller og loft.
1990 - 1991	Dører og vinduer.	Utskifting av ca. 25% av leilighetsdørene og ca. 70% av vinduene.
1987 - 1988	Vedlikehold av tak.	Kostnad ca. 1 mill.



6055 Københavngaten 14 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....
(Eierens underskrift)

(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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