



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 135 971  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KJØLBERGGATE 11  
Forretningsadresse: Kjølberggata 11  
0653 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: Pål Andreas Martin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### 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, 21.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		458 592	326 041
Annen driftsinntekt	1	181 766	440 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>640 358</b>	<b>766 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	45 640
Annen driftskostnad	3,4	511 261	982 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>556 901</b>	<b>1 027 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 457</b>	<b>-260 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 985</b>	<b>6 553</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 992</b>	<b>22 158</b>
<b>Netto finans</b>	5	<b>17 007</b>	<b>15 605</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>66 450</b>	<b>-276 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>66 450</b>	<b>-276 593</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		153 580	138 394
Sum fordringer		153 580	138 394
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 579	161 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 579	161 174
Sum omløpsmidler		346 159	299 568
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		-166 753	-233 203
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 753</b>	<b>233 203</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-166 753</b>	<b>-233 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	386 448	422 049
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>386 448</b>	<b>422 049</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 183	103 731
Annen kortsiktig gjeld		10 281	6 992
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 465</b>	<b>110 723</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>512 913</b>	<b>532 771</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 464026

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 135 971  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KJØLBERGGATE 11  
Forretningsadresse: Kjølberggata 11  
0653 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: Pål Andreas Martin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### 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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 984 135 971  
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		458 592	326 041
Annen driftsinntekt	1	181 766	440 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>640 358</b>	<b>766 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	45 640
Annen driftskostnad	3,4	511 261	982 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>556 901</b>	<b>1 027 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 457</b>	<b>-260 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 985</b>	<b>6 553</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 992</b>	<b>22 158</b>
<b>Netto finans</b>	5	<b>17 007</b>	<b>15 605</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>66 450</b>	<b>-276 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>66 450</b>	<b>-276 593</b>



Organisasjonsnr: 984 135 971  
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		153 580	138 394
Sum fordringer		153 580	138 394
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 579	161 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 579	161 174
Sum omløpsmidler		346 159	299 568
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</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		-166 753	-233 203
Sum opptjent egenkapital		166 753	233 203



Sum egenkapital	-166 753	-233 203
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	386 448	422 049
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>386 448</b>	<b>422 049</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	116 183	103 731
Annen kortsiktig gjeld	10 281	6 992
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 465</b>	<b>110 723</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>512 913</b>	<b>532 771</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>346 159</b>	<b>299 568</b>



Organisasjonsnr: 984 135 971  
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	40000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	5640.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	45640.00

## 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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Innkalling til ordinært årsmøte 14. mai 2024 for Sameiet Kjølberggata 11.

Møtetid: kl. 20:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke: Microsoft Teams

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet. Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Orientering om fasadeprosjektet
- Sak 4: Låneopptak i forbindelse med fasadeprosjektet
- Sak 5: Regnskap og budsjett
- Sak 6: Styrehonorar
- Sak 7: Valg av styre

### Sak 1: Konstituering

- Godkjenning av møteinnkallingen.
- Opplysninger om antall frammøtte og antall fullmakter.
- Valg av møteleder.
- Valg av protokollfører og to seksjonseiere til underskrift av protokollen
- Godkjenning av dagsorden.

#### Forslag til vedtak:

"Forretningsfører velges til møteleder og fører protokollen. 2 seksjonseiere tilstede på årsmøte signerer protokollen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsberetning

Styret legger frem årsberetningen til gjennomgang med eventuelle kommentarer.

#### Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning angående foregående år tas til etterretning.



### **Sak 3: Orientering om fasadeprosjektet**

Styret orienterer om status for fasadeprosjektet. Prosjektet er pr nå i henhold til planlagt framdrift og budsjett.

### **Sak 4: Låneopptak i forbindelse med fasadeprosjektet**

På grunnlag av vedtaket på ekstraordinært årsmøte 15.11.2023 ble det i mars tatt opp lån i DNB på kr 1 500 000 (7,25% nominell rente).

I tillegg til dette lånet har sameiet også et lån på ca kr 380 000 fra tidligere. Styret foreslås at begge lånene nå samles i ett nytt lån.

Som redegjort for i sak 3 så valgte styret å utvide arbeidsomfanget for fasadeprosjektet noe før kontrakten ble inngått. Da saken ble behandlet i ekstraordinært årsmøte var kostnadsestimatet kr 1 500 000. Styret valgte så å også inkludere noe arbeid i portrommet. Det ble også tatt høyde for dette i den skriftlige orienteringen til ekstraordinært årsmøte. Kostnaden for dette blir på ca kr 350 000. Samtidig har vi fått tilsagn på kr 309 000 i støtte fra Kulturminnefondet. Så estimert totalkostnad for prosjektet er nå fortsatt på kr 1 500 000. Med tillegg for eksisterende lån er nytt lånebehov nå på kr 1 880 000. Kostnaden for etablering av et nytt lån er på kr 7 500.

#### **Styrets forslag:**

For å ha noe fleksibilitet foreslår styret at det tas opp et nytt lån på kr 2 100 000 og at begge eksisterende lån innfris. Dersom det viser seg at en ikke har behov for hele beløpet så vil overskytende bli brukt til ekstra nedbetaling på lånet.

### **Sak 5: Regnskap og budsjett**

Regnskapet for 2023 resulterte i et overskudd på kr 66 450 mot budsjettert overskudd kr 73 965. Styret foreslår årets overskudd overføres til egenkapital.

#### **Styrets forslag:**

Regnskapet for 2023 godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital. Budsjett for 2024 tas til orientering.

### **Sak 6: Styrehonorar**

Styret foreslår to alternativer for styrehonorar for 2024.

**Alternativ 1** er å øke honoraret fra kr 40 000 til totalt kr 55 000. Dette med bakgrunn i den arbeidsmengde et styreverv innebærer og at få har vært villig til å påta seg et styreverv i sameiet. Det foreslås en fordeling på kr 25 000 til styreleder og kr 15 000 til styremedlem. For kommende år bør en økning begrenses til økning i takt med konsumprisindeksen.



**Alternativ 2** er å øke honoraret i tråd med økningen i konsumprisindeksen i 2023 som har vært på 4,7%.

**Forslag til vedtak:**

Alternativ 1. Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr 55 000.

Alternativ 2. Styrehonorar økes i tråd med økningen i konsumprisindeksen på 4,7% i 2023. Nytt honorar blir da på kr 42 000.

**Sak 7: Valg av styre**

Styret har i 2023 bestått av styreleder Magne Eriksen (valgt for 1 år) og styremedlem Anita Bakke og Kristian Werner (valgt for 2 år). Begge styremedlemmene er også valgt for 2024. Det skal følgelig kun velges ny styreleder for 2024.

Kandidat til styreleder (1 år): Magne Eriksen



## Årsberetning 2023 Sameiet Kjølberggata 11, 0653 Oslo

### STYRET

Sameiet har i siden forrige årsmøte hatt følgende styre:

Styreleder:	Magne Eriksen	(valgt i 2023 for 1 år)
Styremedlem:	Anita Bakke	(valgt i 2023 for 2 år)
Styremedlem:	Kristian Werner	(valgt i 2023 for 2 år)
Varamedlem:		(valgt i 2022 for 1 år)

### VALG

Styreleder velges hvert år.

Styremedlemmer velges annethvert år.

Varamedlem velges hvert år.

Styret fremmer likestilling.

### REGNSKAP –FORRETNINGSFØRER

PHM Forvaltning AS, Verkseier Furulunds Vei 5, 0668 Oslo. // Org. 977023017 MVA

Telefon: 48 38 24 50, E-post: pal.martin@phm.no

Kontaktperson: Pål Andreas Martin, E-post: pal.martin@phm.no Telefon: 48 38 24 50

### ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde ved årsskifte ingen ansatte.

### YTRE MILJØ

Sameiet holder det ytre miljøet ryddig, men enkelte beboere må bli flinkere til å kaste kun papp i pappbeholder, samt sortere søppel riktig.

### REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT.

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### REGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

Sameiets inntekter for 2023 utgjorde kr 640 358, driftskostnader kr 556 901. Etter finansinntekter og kostnader ble årsresultatet kr 66 450 mot budsjettet kr 79 965 og ble omtrent som forventet.

Til orientering på årsmøte legger styret frem budsjettet 2024. Det forventes en samlet inntekt på kr 1 004 698, hvorav kr 309 000 gjelder tilsagn fra Kulturminnefondet. Samlete driftskostnader er estimert til 2 492 585, hvorav kr 1 850 000 gjelder fasadeprosjekt og vedlikehold av portrom.

Etter finansinntekter og kostnader kr 98 634 forventes det å gi et årsresultat underskudd på kr 1 586 521.

Det må forventes en økning av felleskostnadene i 2025 grunnet økte kostnader til blant annet kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikringer.

Dette til orientering.



## Årsberetning 2023 Sameiet Kjølberggata 11, 0653 Oslo

---

### BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 12 boligseksjoner. Sameiets organisasjonsnummer er: 984 135 971  
Sameiets eiendom har gårdsnummer 231 og bruksnummer 250 i Oslo kommune. Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, forsikringsnummer 85997664 Eiendommen er også forsikret i Norsk Hussopp Forsikring, forsikringsnummer 104281 **Alle henvendelser til forsikringsselskapene skal forhånd godkjennes av styret.**

### Hendelser 2023/2024

- Flere befaringer og innhenting av tilbud til fasaderehabilitering. Samt planlegging og byggemøter i henhold til dette.
- Hvit singel stein lagt ved søppelskur med duk, sommer 2023.
- Styret har brukt mye tid på fargevalg og fargeprøver. Tett dialog med Sølve i Oslo Malemester Forretning.
- Det er et gentagende problem at beboere ikke sorterer søppel. Det settes søppel igjen som må leveres til miljøstasjon i søppelskur. Dette har styret blitt nødt til å ta tak i. For eksempel: stoler, kasseroller, metallbokser og glass.
- Nye LED lamper montert i trappeoppgang A av styret.
- Nye LED lamper montert i boder av styret.
- Stikkontakt installert av K2 elektro til varmekilde i oppgang 11B.
- Varmekilder montert i begge trappoppganger.
- Videreføring av Telenor som internett og tv leverandør med nytt utstyr og raskere nettlinjje.
- Diverse arbeid/oppfølging i forbindelse med utkastelse av leietager.
- Dugnad utført sommer 2023.
- Dugnad utført høsten 2023.
- Dør inn til hovedbygning/postkasser smekker ikke skikkelig igjen. Dørpumpe justert.
- På grunn av piping fra branntavlen. Har branndetektor blitt byttet i toppleilighet 11A av styret. Feilen ser ut til å være borte nå.
- Ordinært årsmøte 25. april 2023.
- Styremøte 12. juni 2023
- Ekstraordinært årsmøte 15. november 2023.
- Styremøte, videomøte 19. november 2023
- Styremøte testet ut forskjellige maleprøver, 17. og 18. desember 2023
- Styremøte, video møte, 25. april 2024.
- Isete bakgård ble strødd med grus.
- Generell måking av snø utført gjenvnlig gjennom vinteren.
- Gebyr fra Oslo kommune pga. søppel på fortau. Anmoder om at alle blir flinkere til å rydde opp.

### Handlingsplan 2024

Følgende tiltak er planlagt:

- Dugnad vår utgår tentativt fram til rehabilitering er ferdig.



Årsberetning 2023  
Sameiet Kjølberggata 11, 0653 Oslo

---

- Videre oppfølging av fasadeprosjektet.
- Dugnad høst 2024.
- Skifte av vindu i seksjon 2.
- Ordinært årsmøte 14. Mai 2024.

Oslo, 25. april 2024

Magne Eriksen  
Styreleder  
(sign.)

Anita Bakke  
Styreleder  
(sign.)

Kristian Werner  
Styremedlem  
(sign.)



**Sameiet Kjølberggate 11**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Sameiet Kjølberggate 11 Org.nr. 984135971  
Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS



## Sameiet Kjølbjerggate 11

### Resultatregnskap år 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Fellesinntekter	458 592	326 041	458 592	458 592
Andre inntekter	181 766	440 914	181 766	546 136
<b>Sum inntekter</b>	<b>640 358</b>	<b>766 955</b>	<b>640 358</b>	<b>1 004 728</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn	45 640	45 640	45 640	62 755
Kommunale avgifter	169 854	146 324	168 480	195 000
Strøm og varme	6 863	7 675	8 000	12 000
TV og bredbånd	105 726	98 587	105 732	110 000
Andre driftskostnader	34 015	58 850	25 812	45 500
Reparasjon og vedlikehold	6 420	527 851	17 500	1 880 000
Forretningsførsel og honorarer	57 729	50 225	54 000	65 000
Forsikring	119 403	87 376	119 812	111 500
Andre kostnader	11 252	5 416	5 492	10 830
<b>Sum kostnader</b>	<b>556 901</b>	<b>1 027 944</b>	<b>550 468</b>	<b>2 492 585</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>83 457</b>	<b>-260 989</b>	<b>89 890</b>	<b>-1 487 857</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter	8 985	6 553	7 500	13 500
Finanskostnader	25 992	22 158	23 425	129 634
<b>Sum finans</b>	<b>-17 007</b>	<b>-15 605</b>	<b>-15 925</b>	<b>-116 134</b>
<b>Resultat</b>	<b>66 450</b>	<b>-276 593</b>	<b>73 965</b>	<b>-1 603 991</b>



**Sameiet Kjølberggate 11**

**Balanse 2023**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		153 580	138 394
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 580</b>	<b>138 394</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>		<b>192 579</b>	<b>161 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</b>



## Sameiet Kjølberggate 11

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-233 203	-233 203
Årets resultat		66 450	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-166 754</b>	<b>-233 203</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	386 448	422 049
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>386 448</b>	<b>422 049</b>
Leverandørgjeld		116 183	103 731
Påløpte renter		222	124
Påløpte kostnader		0	651
Annen kortsiktig gjeld		10 059	6 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 465</b>	<b>110 723</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>346 159</b>	<b>299 568</b>

OSLO, 31.12.2023  
Sameiet Kjølberggate 11

Magne Søsveen Eriksen  
Styrets leder

Anita Bakke  
Styremedlem

Kristian Werner  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Løvpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter Kabel-TV	41 040	41 040	41 040	41 040
Inntekter bredbånd	39 024	39 024	39 024	39 024
Inntekter lån	55 032	36 688	55 032	157 072
Vedlikeholdsavsetning	0	324 162	0	0
Refusjoner	46 670	0	46 670	0
Støtte kulturminnefond	0	0	0	309 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>181 766</b>	<b>440 914</b>	<b>181 766</b>	<b>546 136</b>



## Note 2 Lønnskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	7 755
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>	<b>62 755</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 40 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

## Note 3 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Renhold	25 813	24 375	25 812	27 500
Avfall og deponikostnader	3 100	26 890	0	0
Lyspærer og batterier	1 880	517	0	0
Brannalarmavtale	0	5 372	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	941	1 308	0	0
Inventar	1 319	0	0	0
Driftsmateriale	962	269	0	0
Rekvisita	0	120	0	0
Hussoppforsikring	0	0	0	18 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>34 015</b>	<b>58 850</b>	<b>25 812</b>	<b>45 500</b>

## Note 4 Vedlikehold



	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygninger	0	0	17 500	0
Vedlikehold diverse	129	0	0	30 000
Vedlikehold utendørs	3 250	0	0	0
Vedlikehold brannteknisk	2 591	0	0	0
Vedlikehold dører og låser	0	5 851	0	0
Vedlikehold tak	0	502 000	0	0
Vedlikehold fasade	450	0	0	1 500 000
Vedlikehold bakgård	0	0	0	350 000
Egenandel forsikring	0	20 000	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>6 420</b>	<b>527 851</b>	<b>17 500</b>	<b>1 880 000</b>

## Note 5 Finans

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Renteinntekt felleskostnader	73	0	0	0
Renteinntekter bank	1 280	0	1 000	6 000
Kundeutbytte	7 632	6 553	6 500	7 500
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>8 985</b>	<b>6 553</b>	<b>7 500</b>	<b>13 500</b>
Renter/omk 1636.54.01830	25 992	22 034	23 425	7 134
Renter/omk 1636.82.58672	0	0	0	17 500
Rentekostnader lån	0	124	0	105 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>25 992</b>	<b>22 158</b>	<b>23 425</b>	<b>129 634</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-17 007</b>	<b>-15 605</b>	<b>-15 925</b>	<b>-116 134</b>

## Note 6 Langsiktig gjeld

**Lån DnB 1636.54.01830**

Renter 31.12.23: 7,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2022	450 000	
Nedbetalt tidligere	27 951	
Nedbetalt i år	35 601	
Lånesaldo 31.12		386 448

Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2032

**Sum langsiktig gjeld** **386 448****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

**Note 7 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>188 845</b>	<b>284 572</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	66 450	-276 593
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-35 601	422 049
B. Årets endring i disponible midler	30 849	145 455
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>219 694</b>	<b>430 027</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.



## Innkalling årsmøte 2024.pdf

Navn Dato  
**Bakke, Anita** 2024-04-30

Identifikasjon

 bankID Bakke, Anita  
FR MOBIL

Navn Dato  
**Werner, Kristian** 2024-04-30

Identifikasjon

 bankID Werner, Kristian

Navn Dato  
**Eriksen, Magne Søsveen** 2024-04-30

Identifikasjon

 bankID Eriksen, Magne Søsveen



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