



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGATA 24  
-DRONNINGENSGATE 8  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 260 415	2 231 913
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 260 415</b>	<b>2 231 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 589	45 329
Annen driftskostnad		2 346 521	4 938 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 447 275</b>	<b>5 040 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>813 140</b>	<b>-2 808 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 752	2 445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 752</b>	<b>2 445</b>
Annen finanskostnad		335 058	175 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 058</b>	<b>175 949</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 306</b>	<b>-173 504</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 834	-2 981 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		311 315	337 904
Sum varige driftsmidler		311 315	337 904
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		311 315	337 904
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 487
Andre fordringer		80 657	90 417
Sum fordringer		80 657	91 904
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		746 781	123 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 781	123 899
Sum omløpsmidler		827 438	215 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 138 753</b>	<b>553 708</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 759 622	5 240 456
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 759 622</b>	<b>-5 240 456</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 759 622</b>	<b>-5 240 456</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		5 592 168	5 581 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 592 168</b>	<b>5 581 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 592 168</b>	<b>5 581 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 979	12 999
Leverandørgjeld		300 513	199 288
Annen kortsiktig gjeld		715	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306 207</b>	<b>212 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 898 375</b>	<b>5 794 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 138 753</b>	<b>553 708</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398183

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 545 287  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET-CICIGNONGATA 24  
-DRONNINGENSGATE 8  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 993 545 287  
SAMEIET-CICIGNONGATA 24  
-DRONNINGENSGATE 8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 260 415	2 231 913
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 260 415</b>	<b>2 231 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 589	45 329
Annen driftskostnad		2 346 521	4 938 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 447 275</b>	<b>5 040 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>813 140</b>	<b>-2 808 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 752	2 445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 752</b>	<b>2 445</b>
Annen finanskostnad		335 058	175 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 058</b>	<b>175 949</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 306</b>	<b>-173 504</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 834	-2 981 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>



Organisasjonsnr: 993 545 287  
SAMEIET-CICIGNONGATA 24  
-DRONNINGENSGATE 8

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		311 315	337 904
Sum varige driftsmidler		311 315	337 904
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		311 315	337 904
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 487
Andre fordringer		80 657	90 417
Sum fordringer		80 657	91 904
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		746 781	123 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 781	123 899
Sum omløpsmidler		827 438	215 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 138 753</b>	<b>553 708</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	4 759 622	5 240 456
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 759 622</b>	<b>-5 240 456</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 759 622</b>	<b>-5 240 456</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 592 168	5 581 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 592 168</b>	<b>5 581 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 592 168</b>	<b>5 581 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 979	12 999
Leverandørgjeld	300 513	199 288
Annen kortsiktig gjeld	715	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>306 207</b>	<b>212 287</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 898 375</b>	<b>5 794 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 138 753</b>	<b>553 708</b>



Organisasjonsnr: 993 545 287  
SAMEIET-CICIGNONGATA 24  
-DRONNINGENSGATE 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1940

SE Cicignonggt 24/Dronningensg



## Velkommen til årsmøte i SE Cicignonggt 24/Dronningensg

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Felleslokaler i kjeller Cicignonggt 24.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endre paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Cicignonggt 24/Dronningensg



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges under årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 1940 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

## Endre paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:  
Dagens paragraf 6.1 lyder:

### 6. 1 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Det avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte som skal vedta driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Forslag til ny ordlyd for paragraf 6.1 Sameiermøtet

## 6.1 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det kan avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bakgrunnen for styrets forslag til å endre "budsjettmøtet" fra et besluttende møte til et informasjonsmøte er følgende: Styret har vidtrekkende forpliktelser knyttet til driften av sameiet. Se sameiets vedtekter paragraf 7.2 Styrets oppgaver og myndighet. Det følgende er klippet derfra:

"Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet."

Det vil ikke være mulig for et styre å oppfylle disse forpliktelsene uten å samtidig ha mulighet til selv å beslutte sameiets budsjett. Dersom et ekstraordinært årsmøte ("budsjettmøtet") i november skulle velge å ikke vedta styrets forslag til budsjett, vil styret ikke kunne utføre sine forpliktelser. Derfor mener styret det er riktig å omgjøre det ekstraordinære årsmøtet (budsjettmøtet) til et informasjonsmøte.

## Forslag til vedtak

Paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter endres til: Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det kan avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Styret foreslår at sameiermøtet velger et styre bestående av en leder og to styremedlemmer. Dette forslaget baseres på følgende vurderinger:

- **Vanlig praksis:** En styresammensetning på tre medlemmer er vanlig for sameier av tilsvarende størrelse.
- **Lovkrav og vedtekter:** Den foreslåtte sammensetningen er i tråd med gjeldende lovkrav og sameiets vedtekter.
- **Erfaringer:** Den nåværende styresammensetningen på tre medlemmer har fungert godt og effektivt.
- **Arbeidsbelastning:** Et styre på tre medlemmer er mer effektivt og gir en jevnere fordeling av arbeidsoppgaver.

## Forslag til valgprosedyre

Sameiermøtet bes stemme over forslaget til styresammensetning. Deretter bes sameiermøtet velge ett nytt styremedlem i tillegg til leder. Eller om man skal utvide antall styremedlemmer. Valgkomitéen presenterer en liste over kandidater til styrevervet, og sameierne kan foreslå ytterligere kandidater.

## Begrunnelse for forslaget

Et styre på tre medlemmer har flere fordeler:

- **Effektivitet:** Et mindre styre kan ta raske beslutninger og være mer handlingsdyktig.
- **Engasjement:** Det er lettere å engasjere beboere til å ta på seg vervet i et mindre styre og lettere å finne kandidater.
- **Kostnadseffektivitet:** Å ha færre styremedlemmer kan føre til lavere kostnader for sameiet.

Samtidig er det viktig å sikre et styre med bred kompetanse og mangfold av perspektiver. Styret mener at den foreslåtte valgprosedyren vil bidra til å oppnå dette.

Styret oppfordrer alle beboere til å delta på sameiermøtet og delta i diskusjonen om styresammensetning.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Sjøstrand

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Samuelsen
- Tore Nerli

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Torp	Østreheimsveien 38
Styremedlem	Sissel Iren Nyegaard-Larsen	Dronningens Gate 8
Styremedlem	Mathis Westereng Stendal	Dronningens Gate 8
Varamedlem	Martine Elise Olsen	Dronningens Gate 8
Varamedlem	Hilde Samuelsen	Dronningens Gate 8

### Valgkomiteen

Magnus Sjøstrand og Tore Nerli

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [cicignonggaten24@styrerommet.no](mailto:cicignonggaten24@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om SE Cicignonggt 24/Dronningensg

Sameiet består av 33 seksjoner.

SE Cicignonggt 24/Dronningensg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993545287, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300      303    374

SE Cicignonggt 24/Dronningensg har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er RE REVISJON AS.



## Styrets arbeid

### Styrets beretning 2023-2024

Sameiet har i året som har gått avholdt 14 styremøter.

I året 2023 har styret fortsatt jobben med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt i 2020. Etter oppussingen av fasaden i Dronningens gate, så oppdaget vi at det var behov for vedlikehold av begge fasader i bakgården. Dette arbeidet ble gjort høsten 2023. Det gjenstår noe malerarbeid som vil bli utført våren 2024.

Vi har etter pålegg fra Brannvesenet i 2023, merket begge oppganger med selvlysende skilt, som viser rømningsvei. Brannvesenet har også pålagt oss å bytte inngangsdører, slik at disse tilfredsstiller Forskrift av 1985. Etter arbeidet med å hente inn tilbud fra diverse leverandører, falt beslutningen om å skrive avtale med Fjellstad bygg. Arbeidet med utskiftninger starter i mai 2024. Kostnaden er besluttet lånefinansiert.

Etter gjennomført EI-kontroll av Lyn Elektro mars 2023, ble nødvendig vedlikehold utført av Storm Elektro høsten 2023.

Avtroppende styremedlemmer vil benytte anledningen til å takke resterende styre for et meget godt samarbeide, samt ønske nye styremedlemmer lykke til med videre arbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 521 231.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Cicignonggt 24/Dronningensg.

### Lån

SE Cicignonggt 24/Dronningensg har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Christian L. Wiktorin  
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk  
Statsautorisert revisor

Medlem av  
Den norske Revisorforening

Autorisert  
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer  
818 091 702 mva

1940 Årsrapport til innkalling.pdf

Til årsmøtet i Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8 som viser et overskudd på kr 480 834. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 omfatter 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.

11 av 22

Vedlegg 1

Kontor: Næringscenteret  
Gamleveien 1, 3174 Revetal

post@re-revisjon.no  
www.re-revisjon.no

Telefon 53 06 49 10  
Mobil 98 01 15 33

Revisornummer  
818 091 702



Re Revisjon AS

## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift 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>.

Revetal, 9. april 2024

Re Revisjon AS

Henrik Landsverk

Statsautorisert revisor

1940 Årsrapport til innkalling.pdf

12 av 22

Vedlegg 1



**SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8  
ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 775 634	2 141 684	2 777 000	3 050 000
Innbetalinger		31 681	0	0	0
Andre inntekter	3	453 100	90 229	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 260 415</b>	<b>2 231 913</b>	<b>2 777 000</b>	<b>3 050 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-8 460	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-60 000	-65 000
Avskrivninger	14	-26 589	-45 329	-74 419	0
Revisjonshonorar	6	-10 945	-10 000	-20 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-78 770	-75 595	-80 880	-83 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-4 356	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-773 952	-3 345 528	-348 500	-421 000
Forsikringer		-194 471	-166 751	-192 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-524 214	-462 851	-520 000	-587 880
Energi/fyring	10	-506 632	-633 825	-672 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 084	-129 015	-150 084	-164 000
Andre driftskostnader	11	-103 329	-110 089	-108 650	-112 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 447 275</b>	<b>-5 040 390</b>	<b>-2 234 993</b>	<b>-2 234 095</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>813 140</b>	<b>-2 808 477</b>	<b>542 007</b>	<b>815 905</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 752	2 445	400	0
Finanskostnader	13	-335 058	-175 949	-272 000	-368 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-332 306</b>	<b>-173 504</b>	<b>-271 600</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>480 834</b>	<b>-2 981 981</b>	<b>270 407</b>	<b>447 905</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 981 981		
Reduksjon udekket tap		480 834	0		



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	311 315	337 904
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>311 315</b>	<b>337 904</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 517
Kundefordringer		0	1 487
Forskuddsbetalte kostnader		80 657	82 580
Andre kortsiktige fordringer		0	3 320
Driftskonto OBOS-banken		745 179	123 067
Sparekonto OBOS-banken		37	36
Sparekonto OBOS-banken II		717	698
Innestående i andre banker		849	98
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>827 438</b>	<b>215 804</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 138 753</b>	<b>553 708</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 759 622	-5 240 456
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 759 622</b>	<b>-5 240 456</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 592 168	5 581 876
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 592 168</b>	<b>5 581 876</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		715	0
Leverandørgjeld		300 513	199 288
Påløpte renter		4 979	12 999
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>306 207</b>	<b>212 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 138 753</b>	<b>553 708</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 09.04.2024

Styret i Sameiet-Cicignongata 24 -Dronningensgate 8

Terje Torp/s/

Mathis Westereng Stendal/s/ Sissel I. Nyegaard-larsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 446 024
Felleskostnader	1 272 576
Trappevask	21 384
Garasjeleie	10 800
Ekstra kjellerbod	10 800
Parkeringsleie	7 600
Carport	4 000
Strøm/lys	2 450
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 775 634</b>

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

Ekstrakapital	453 100
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>453 100</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 945.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
Andre konsulentonorarer	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 125</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-459 823
Drift/vedlikehold VVS	-20 454
Drift/vedlikehold elektro	-69 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 881
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 020
Kostnader dugnader	-139
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-773 952</b>

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

Eiendomsskatt	-234 880
Vann- og avløpsavgift	-245 762
Feieavgift	-3 386
Renovasjonsavgift	-40 185
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-524 214</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 215
Fjernvarme	-453 417
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-506 632</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 935
Vaktmestertjenester	-90 821
Andre fremmede tjenester	-4 987
Kontor- og datarekvisita	-599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-955
Bank- og kortgebyr	-2 608
Velferdskostnader	-635
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 329</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	339
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 752</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-92 031
Renter og gebyr på lån i DNB	-242 681
Renter på leverandørgjeld	-346
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-335 058</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2020	398 837	
Avskrevet tidligere	-60 933	
Avskrevet i år	-26 589	
		311 314
Heisanlegg		
Kostpris	85 405	
Tilgang 2000	66 664	
Avskrevet tidligere	-152 068	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>311 315</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-26 589</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 725 000	
Nedbetalt tidligere	143 124	
Nedbetalt i år	5 581 876	
		0

Dnb ref. 1636.56.68039

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 785 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	192 832	
		-5 592 168

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 592 168</b>
------------------------------------	--	-------------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP1321281. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Installere brannvarslingsanlegg	2020
Brannvern - brannvarslingsanlegg	2020
Omteking av hovedtak	2020
Brannvern. Skilting av rømningveier	2023
Utskifting av dører til tavlerom	2023
Utskifting av sirkulasjonsvifter	2023
Bytte inngangsdører til leiligheter	2024
Oppgradering bunnledninger og avløpsrør	2019 (Kun C24)
Oppgradere elektroanlegg fellesarealer	2019 og 2023
Vedlikehold fasader - maling	2019-2024
Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger fremside	2022 (Kun D8)
Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger bakside	2023-2024



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1940 Selskapsnavn: SE Cicignonggt 24/Dronningensg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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