



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 062 096
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
KVITBEKKGATA 43 OG 45
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 517 373	1 512 958
Sum inntekter		1 517 373	1 512 958
Kostnader			
Lønnskostnad	3	61 614	58 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 099	4 200
Annen driftskostnad	3	1 345 889	1 371 328
Sum kostnader		1 409 602	1 433 719
Driftsresultat		107 771	79 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 162	5 962
Sum finansinntekter		12 162	5 962
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 162	5 962
Resultat før skattekostnad		119 933	85 201
Årsresultat		119 933	85 201
Totalresultat		119 933	85 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 933	85 201
Sum overføringer og disponeringer		119 933	85 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2 100
Sum varige driftsmidler		1	2 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	2 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 672
Andre fordringer		70 635	59 592
Sum fordringer		70 635	67 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 001	418 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 001	418 088
Sum omløpsmidler		718 636	485 352
SUM EIENDELER		718 637	487 452

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		473 258	353 325
Sum opptjent egenkapital		473 258	353 325
Sum egenkapital		473 258	353 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 331	21 411
Annen kortsiktig gjeld		136 048	112 716
Sum kortsiktig gjeld		245 380	134 127
Sum gjeld		245 380	134 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		718 637	487 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551618

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 062 096
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
KVITBEKKGATA 43 OG 45
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 919 062 096
EIERSEKSJONSSAMEIET
KVITBEKKGATA 43 OG 45

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 517 373	1 512 958
Sum inntekter		1 517 373	1 512 958
Kostnader			
Lønnskostnad	3	61 614	58 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 099	4 200
Annen driftskostnad	3	1 345 889	1 371 328
Sum kostnader		1 409 602	1 433 719
Driftsresultat		107 771	79 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 162	5 962
Sum finansinntekter		12 162	5 962
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 162	5 962
Resultat før skattekostnad		119 933	85 201
Årsresultat		119 933	85 201
Totalresultat		119 933	85 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 933	85 201
Sum overføringer og disponeringer		119 933	85 201



Organisasjonsnr: 919 062 096
EIERSEKSJONSSAMEIET
KVITBEKKGATA 43 OG 45

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2 100
Sum varige driftsmidler		1	2 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	2 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 672
Andre fordringer		70 635	59 592
Sum fordringer		70 635	67 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 001	418 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 001	418 088
Sum omløpsmidler		718 636	485 352
SUM EIENDELER		718 637	487 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	473 258	353 325
Sum opptjent egenkapital	473 258	353 325
Sum egenkapital	473 258	353 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	109 331	21 411
Annen kortsiktig gjeld	136 048	112 716
Sum kortsiktig gjeld	245 380	134 127
Sum gjeld	245 380	134 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	718 637	487 452



Organisasjonsnr: 919 062 096
EIERSEKSJONSSAMEIET
KVITBEKKGATA 43 OG 45

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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6689

Es Kvitbekkgata 43 og 45



Velkommen til årsmøte i Es Kvitbekkgata 43 og 45

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:

20. juni 2024 kl. 18:00, LaPerla - Storhamarsenteret.

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. Forslag til endring av vedtektene §5 Rettslig råderett
7. Endring av vedtektene § 11 Vedlikehold
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Kvitbekkgata 43 og 45



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjetil Sveen

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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg
1. 6689 Årsrapport med regnskap23.pdf

Sak 6

Forslag til endring av vedtektene §5 Rettslig råderett

Forslag fremmet av:
Mikkel Dobloug

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Tilslutning (100%)

Formuleringen av vedtektenes § 5 slik de lyder i dag er : «Med de begrensninger som følger av gjeldende sameievedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette , selge og leie ut sine seksjoner. Leietakerne skal gis informasjon om husordensregler og forplikter



seg til å følge disse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp , jfr. Eierseksjonsloven § 25».

Mitt forslag til NY formulering av vedtektenes § 5 lyder som følger:

(Ny tekst er uthevet)

«Med de begrensninger som følger av gjeldende sameievedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette og selge sine seksjoner , men utleie kan først skje etter at styret på forhånd har godkjent den foreslåtte leietakeren. Styret kan ikke nekte å godta den foreslåtte leietakeren uten saklig grunn. Leietakeren skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp , jfr. Eierseksjonsloven § 25».

Den eneste forskjellen mellom den nåværende § 5 og den NYE § 5 er at framleie fortsatt er mulig , men at leietakeren må godkjennes av Styret i Sameiet før avtale inngås. Selv om styret godkjenner leietakeren er leieforholdet fullt ut utleierens ansvar.

BEGRUNNELSE

Det er et felles mål for alle som bor i vårt Sameie at de skal trives og bidra positivt til et felles godt bomiljø. Ved inngåelse av leieavtaler der utleie blir valgt som løsning er det veldig viktig at det innhentes referanser på den aktuelle leietakeren som er best mulig dekkende for den aktuelle personen. At styret må godkjenne leietakeren som blir foreslått er en ekstra kvalitetssikring av de vurderinger som eieren selv har gjennomført. Når et styre på fem medlemmer bringes inn betyr det at det er flere personer som kan ha kunnskap om leietakeren enn bare utleieren.

Styrets innstilling

Om forslaget

Det følger av eierseksjonsloven § 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett, at seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Styrets vurdering er at foreslåtte vedtektsendring innebærer en begrensning av samtlige eieres rettslige disposisjonsrett ved at styret må godkjenne leietakere. Det betyr at det må være 100% tilslutning til denne vedtektsendringen.

Styrets vurdering av forslaget

Dersom forslaget får full tilslutning fra eiere (ikke bare årsmøtedeltakere), vil det etter styrets vurdering være noen utfordringer med at styret skal godkjenne leietakere.

Det dreier seg både om hvordan prosessen skal være, og om mulige konsekvenser for styret.

Eierseksjonsloven § 24 sier at dersom det i vedtektene er fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, forbud mot diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Eierseksjonslovens § 6.Forbud mot diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.



Ved et avslag på godkjenning av potensiell leietaker kan leietaker rette klagen mot styret som har ansvaret for å godkjenne leietakere, selv om leieforholdet som sådan er eiers ansvar.

Ved utfordringer med en godkjent leietaker kan eier klage til styret for å ha godkjent en leietaker som viser seg å ikke være egnet.

Styrets vurdering av bakgrunnen for forslaget

Styret er enige i at det er et felles mål for alle som bor i sameiet at de skal trives og bidra positivt til et felles godt bomiljø. Styret er også enige i at det ved inngåelse av leieavtaler er det veldig viktig at det innhentes referanser på den aktuelle leietakeren som er best mulig dekkende for den aktuelle personen.

Styrets forslag til vedtektsendring

Styret har et alternativt forslag som har samme formål, men som ikke påvirker den enkelte sameiers disposisjonsrett over egen seksjon ved at hele prosessen styres av eier, men med en informasjonsplikt til styret.

Ny tekst er uthevet.

§5 Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, men ved utleie pålegges sameier å innhente referanser for leietaker for å kvalitetssikre utleieprosessen, og ivareta øvrige sameieres interesser. Dette skal inkludere en vurdering av at leietaker vil kunne etterleve krav i vedtektenes § 4 fysisk råderett, ved at bruken av seksjonen ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, og at husordensregler vil bli etterlevd. Styret skal informeres om at referanseinnhenting og vurderinger av leietaker slik som beskrevet over er gjort.

Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til endring av vedtektene §5 Rettslig råderett
- Mot Forslag til endring av vedtektene §5 Rettslig råderett

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektene § 5 Rettslig råderett, endres slik foreslått av M. Dobloug (100% tilslutning)
2. Vedtektene § 5 Rettslig råderett, endres i henhold til styrets innstilling (2/3 flertall)



Sak 7

Endring av vedtektene § 11 Vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget omfatter å tydeliggjøre ansvar for service og utskifting/reparasjoner av brannslukningsapparat i den enkelte bruksenhet (seksjon) og aggregat til ventilasjonsanlegget.

Bakgrunnen for forslaget er å formalisere etablert praksis og sikre at dette blir likt for alle bruksenheter.

Tillegg i fet skrift.

§ 11 Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Kontroll av brannslukningsapparater i den enkelte bruksenhet (seksjon) administreres av styret. Den enkelte sameier har ansvar for å skaffe/erstatte brannslukningsapparat ved behov, enten det avdekkes feil ved kontroll eller det er andre årsaker til behov for utskifting.

Service og filterskift på aggregat til ventilasjonsanlegget i den enkelte bruksenhet (seksjon) administreres av styret. Feil på aggregat meldes til styret.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn, eller av hensyn til bomiljøet.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger/svalganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 11 og § 12 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for god- kjennelse.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 11 Rettslig råderett, endres slik forslaget foreligger

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57000.-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Sveen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elfrid Gjørven
- Erlend Nilsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Hårdnes Sveen	Kvitbekkgata 45
Styremedlem	Marit Eline Grønbæk	Kvitbekkgata 45
Styremedlem	Hilde Grunt	Kvitbekkgata 43
Styremedlem	Erlend Nilsen	Kvitbekkgata 43
Styremedlem	Ståle Skramstad	Kvitbekkgata 43

Valgkomiteen

Tore Dystvold	Kvitbekkgata 43
Hannah Hoberg	Kvitbekkgata 43
Finn Kristiansen	Kvitbekkgata 45

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 913 71 990, og e-post: kvitbekkgata-43-og-45@styrerommet.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 Es Kvitbekkgata 43 og 45

Sameiet består av 28 seksjoner.

Es Kvitbekkgata 43 og 45 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919062096, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7555

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

Es Kvitbekkgata 43 og 45 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Innlandet ved Vegard H. Løvlien.



Styrets arbeid

Det er i 2023 avholdt 7 stk styremøter –

Saker som har hatt stort fokus gjennom året:

- Økonomi
- Ista - Varme regnskap 2022
- Forsikring for sameiet
- Premieøkning og skadesaker
- Tette avløp
- Nøkler og låser
- TWe – Bokser
- Serviceavtaler
- HMS og internkontroll
- Nabovarsel – støttemur
- Ordensforstyrrelser - utfordringer ved utleie.

Vår og høstdugnad er gjennomført i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 111 451,- lavere enn budsjettert. Dette skyldes at energipris ble lavere enn budsjettert, kostnaden er avregnet og gjort opp med eiere. Dette omhandles i regnskapets Note 3, 10 og 15.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 119 933,- og foreslås ført mot egenkapital.

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 473 256.-
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet budsjett.



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 HAMAR kommune

Energikostnader

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 Es Kvitbekkgata 43 og 45.

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 5% økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgata 43 og 45

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kvitbekkgata 43 og 45 som 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.

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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

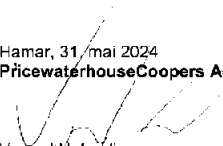
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 31. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATA 43 OG 45 ORG.NR. 919 062 096, KUNDENR. 6689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 024 137	963 188	1 024 000	1 055 007
Andre inntekter	3	493 236	549 770	604 824	621 624
SUM DRIFTSINNEKTER		1 517 373	1 512 958	1 628 824	1 676 631
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 614	-7 191	-4 200	-8 000
Styrehonorar	5	-54 000	-51 000	-54 000	-57 000
Avskrivninger	13	-2 099	-4 200	-4 200	0
Revisjonshonorar	6	-7 839	-10 781	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-48 130	-46 190	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-19 594	-21 795	-23 500	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-186 879	-152 368	-236 500	-256 000
Forsikringer		-47 643	-42 251	-48 500	-60 000
Kommunale avgifter	9	-280 094	-262 240	-168 000	-312 931
Energi/fyring	10	-414 155	-537 003	-485 000	-509 250
TV-anlegg/bredbånd		-184 777	-166 191	-180 000	-156 240
Andre driftskostnader	11	-156 778	-132 509	-156 600	-174 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 409 602	-1 433 719	-1 422 500	-1 606 421
DRIFTSRESULTAT		107 771	79 239	206 324	70 210
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 162	5 962	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 162	5 962	0	0
ÅRSRESULTAT		119 933	85 201	206 324	70 210
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		119 933	85 201		



EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATA 43 OG 45 ORG.NR. 919 062 096, KUNDENR. 6689

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	2 100
SUM ANLEGGSMIDLER		1	2 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	0
Kundefordringer		0	7 672
Forskuddsbetalte kostnader		42 105	46 384
Andre kortsiktige fordringer	14	28 530	9 462
Energiavregning	15	0	3 746
Driftskonto OBOS-banken		401 016	244 033
Sparekonto OBOS-banken		246 985	174 055
SUM OMLØPSMIDLER		718 636	485 352
SUM EIENDELER		718 637	487 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		473 258	353 325
SUM EGENKAPITAL		473 258	353 325
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 894	21 413
Leverandørgjeld		109 331	21 411
Energiavregning	15	117 154	0
Annen kortsiktig gjeld		0	91 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 380	134 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		718 637	487 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Hamar, 06.06.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgata 43 Og 45

Kjetil Hårdnes Sveen

Hilde Grunt

Marit Eline Grønbæk

Ståle Skramstad

Erlend Nilsen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	855 969
Kabel-TV	168 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 024 137

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme - dekket av beboerne, jfr. note 10	339 417
Vann/avløp - dekket av beboerne, jfr. note 9	148 252
Korr. avr. fj.v-19	4 586
Nøkler	980
SUM ANDRE INNETEKTER	493 236

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 614

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 54 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 594
SUM KONSULENTHONORAR	-19 594

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 809
Drift/vedlikehold VVS	-8 878
Drift/vedlikehold elektro	-3 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 285
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 475
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 252
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-186 879

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-148 252
Vann- og avløpsavgift dekket av sameiet	-39 200
Renovasjonsavgift	-92 642
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 094

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

Elektrisk energi	-50 598
Korr. avregn.-22	3 119
Fjernvarme/snøsmelting 2023 - dekket av sameiet	-16 473
Fjernvarme dekket av beboerne, jfr. note 3	-339 417
Andre fyringskostnader	-10 786
SUM ENERGI / FYRING	-414 155

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-50 753
Renhold ved firmaer	-53 541
Snørydding	-45 802
Andre fremmede tjenester	-708
Andre kontorkostnader	-1 073
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 569
Bank- og kortgebyr	-2 833
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 778

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
Andre renteinntekter	4 436
SUM FINANSINTEKTER	12 162

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Kostpris	21 000
Avskrevet tidligere	-18 900
Avskrevet i år	-2 099
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 099****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt à konto vann/avløp Hamar Kommune	28 530
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 530

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger vann/avløp(a konto) jan-des	-218 424
Forskuddsinnbetalinger fjernvarme(a konto) jan-des	-386 400
SUM INNETEKTER	-604 824

KOSTNADER

Kostnader vann/avløp, jan-des	148 252
Fjernvarme, jan-des (fratrukket snøsmelting)	339 417
SUM KOSTNADER	487 670

SUM ENERGIAVREGNING	-117 154
----------------------------	-----------------

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87202600. 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. Skader meldes til styret i sameiet.

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

Det er kun planlagt ordinært vedlikehold for 2024.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.06.24

Selskapsnummer: 6689 Selskapsnavn: Es Kvitbekkgata 43 og 45

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
E-post: oef@obos.no

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