



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 441 768	3 432 828
Sum inntekter		3 441 768	3 432 828
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		3 084 092	2 686 102
Sum kostnader		3 312 292	2 857 252
Driftsresultat		129 476	575 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 907	36 653
Sum finansinntekter		59 907	36 653
Annen finanskostnad		271 953	205 150
Sum finanskostnader		271 953	205 150
Netto finans		-212 046	-168 497
Resultat før skattekostnad		-82 570	407 079
Årsresultat		-82 570	407 079
Totalresultat		-82 570	407 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 570	407 079
Sum overføringer og disponeringer		-82 570	407 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 938	82 799
Sum fordringer		102 938	82 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 760	1 886 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 760	1 886 824
Sum omløpsmidler		1 180 699	1 969 623
SUM EIENDELER		1 180 699	1 969 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 925 810	2 843 240
Sum opptjent egenkapital		-2 925 810	-2 843 240
Sum egenkapital		-2 925 810	-2 843 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 823 870	4 433 206
Sum annen langsiktig gjeld		3 823 870	4 433 206
Sum langsiktig gjeld		3 823 870	4 433 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 725	72 973
Leverandørgjeld		26 640	257 545
Annen kortsiktig gjeld		180 273	49 139
Sum kortsiktig gjeld		282 638	379 657
Sum gjeld		4 106 508	4 812 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 699	1 969 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408812

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 441 768	3 432 828
Sum inntekter		3 441 768	3 432 828
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		3 084 092	2 686 102
Sum kostnader		3 312 292	2 857 252
Driftsresultat		129 476	575 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 907	36 653
Sum finansinntekter		59 907	36 653
Annen finanskostnad		271 953	205 150
Sum finanskostnader		271 953	205 150
Netto finans		-212 046	-168 497
Resultat før skattekostnad		-82 570	407 079
Årsresultat		-82 570	407 079
Totalresultat		-82 570	407 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 570	407 079
Sum overføringer og disponeringer		-82 570	407 079



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 938	82 799
Sum fordringer		102 938	82 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 760	1 886 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 760	1 886 824
Sum omløpsmidler		1 180 699	1 969 623
SUM EIENDELER		1 180 699	1 969 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 925 810	2 843 240
Sum opptjent egenkapital		-2 925 810	-2 843 240



Sum egenkapital	-2 925 810	-2 843 240
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 823 870	4 433 206
Sum annen langsiktig gjeld	3 823 870	4 433 206
Sum langsiktig gjeld	3 823 870	4 433 206
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 725	72 973
Leverandørgjeld	26 640	257 545
Annen kortsiktig gjeld	180 273	49 139
Sum kortsiktig gjeld	282 638	379 657
Sum gjeld	4 106 508	4 812 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 180 699	1 969 623



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6055
Københavngaten 14 Sameie



Velkommen til årsmøte i Københavngaten 14 Sameie

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:

29. april 2024 kl. 18:00, Grünerløkka skole, Toftes Gate 44..

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. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag : Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.
8. Forslag 2. Balkonger mot bakgården.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Københavngaten 14 Sameie



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

Sigurd I Solem 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg
1. 6055 Sameiet Københavngaten 14. 29.04.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 7

Innkommne forslag : Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag 1. Heis i tilknytning til utbygging av loftet.

Som nevnt under redegjørelsen om loftet er vi pålagt å bygge to heiser og heisene må av hensyn til utbyggingen plasseres i oppgang B og D.

Det er imidlertid mulig å bygge heis i alle oppgangene, dette vil redusere overskuddet sameiet får, men ettersom det er mulig ønsker vi å få dette avklart på vårt Årsmøte. Det er en rimelig heis vi skal installere, så heisen vil bruke ca 1 min. fra 1 etasje og opp til 6 etasje, kostnaden er ca kr 750.000 + mva, mao ca 940.000 totalt sett pr heis.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det skal etableres så få heiser som mulig i forbindelse med utbygging av loftet, slik at inntektene til nødvendig vedlikehold av sameiet skal bli størst mulig.

Sak 8

Forslag 2. Balkonger mot bakgården.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Balkonger mot bakgården.

Byantikvaren har i en henvendelse muntlig til styreleder i vinter orientert om at de ikke har noe mot at det bygges balkonger mot hagen, dvs. på fasaden som vender vekk fra veien. Etablering av disse balkongene linkes mot de tidligere brannbalkongene sameiet hadde. Hvis PBE knytter nye balkonger til de gamle brannbalkongene innebærer dette at det er de tre øverste etasjene som vil kunne få balkonger, imidlertid vil styret – hvis dette blir vedtaket – arbeide for at også 2 etasje får balkong. Balkong i 1 etasje blir trolig ikke tillatt da høyden fra bakken opp til balkongen da vil bli for lav.

Forslag til vedtak

Nyvalgt styre skal jobbe videre med å avklare interesse for balkonger hos de aktuelle og berørte sameierne, samt finansiering av en eventuell etablering og vedlikehold av balkongene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Som styreleder gjør jeg oppmerksom på at det blir endringer i vårt styre for kommende periode ettersom flere av styremedlemmene teller på knappene. Det har vært mye arbeid det siste året og det blir jo litt å holde på



med i perioden som kommer også, når vi skal bygge på loftet, samtidig med at vinduer, evt balkonger og de to siste fasadene skal pusses opp.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-postsigurd@monolitteninvest.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Københavngaten 14 Sameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

227 256

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

Københavngaten 14 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets beretning for 2023.

I tråd med tidligere årsmøtevedtak har styret i 2023 arbeidet videre med å utvikle vår toppetasje slik at vi så snart som mulig kan selge utbyggingsretten med rammetillatelse fra Plan – og Bygningsetaten. Målet er gode inntekter til sameiet, som kan finansiere nødvendige vedlikeholdsbehov fremover, blant annet fullføring av fasadeoppussing og reparasjon av rør i bakken på utsiden av bygget. Sistnevnte bør trolig gjennomføres i inneværende år.

Byantikvaren har gitt sin tilslutning og søknad er sendt inn til PBE for bygging av 6 leiligheter på til sammen noe over 300 m² BRA.

De to gavltrappene som ligger på hver sin side av vårt bygg er ikke nødvendige som rømningsveier og vi har derfor kunnet inngå avtale om å selge arealet i oppgang A til 5 eiere av leiligheter der. Samtidig var det liten interesse for å kjøpe arealet i E-oppgangen. Salget i oppgang A vil innbringe brutto totalt kr 2.020.000. Av ukjent årsak har PBE valgt å splitte en igangsettingstillatelse når det gjelder oppgang A. Vi har fått tillatelse for rivning, men mangler rammetillatelse for å utvide leilighetene. Styret ønsker å ha begge tillatelsene på plass før vi begynner med arbeidet. Dette for å sikre at arbeidene blir gjennomført så raskt som mulig etter igangsettelse, for at det skal være minst mulig til bry for beboerne.

Et spørsmål som vi må avklare på vårt årsmøte er at PBE i forbindelse med en rammetillatelse for utbygging av loftene, krever at vi bygger to heiser opp til 6 etasje. Kravene til rømning gjør da at heisene må bygges i oppgang B og D. Av likehensyn ønsker styret å få vedtak på vårt årsmøte om vi bare skal bygge heis i disse to eller om vi skal bygge heis i alle fem oppgangene. Fem heiser vil føre til kraftig reduserte inntekter til sameiet ved et salg av en utbyggingsrett. Vi stiller med juridisk ekspertise på det kommende årsmøte, slik at vi får en avgjørelse vi er sikre på at står seg. Ellers hadde vi i 2023 mye arbeid med et utleieforhold i oppgang A og B med uendelig mye støy og derfor svært mange klager som nå heldigvis er løst. I de øvrige oppgangene er det fra tid til annen en og annen klage, som gir seg når støyen påtales. Det er imidlertid svært ofte at man klager over feil nabo – støyen kommer ikke alltid fra den kilden man anklager. Vi minner alle på å lese gjennom Sameiets husordensregler.

Økonomien vår er god og vil bli enda bedre når vi forhåpentligvis får solgt loftsutbyggingsrettigheten.

Når det gjelder vedlikeholdsplaner for bygget, arbeider vi nå med å utrede de sprekker vi ser i vår fasade, og vi går nå i gang med å bytte vinduer ettersom svært mange klager på disse. Vi planlegger også å etterisolere de to fasadene som står igjen, etter et salg av utbyggingsretten.

Vi har fått nei på bygging av balkonger mot Københavngate, men positive signaler om balkonger mot bakgården. Denne saken kommer opp på vårt årsmøte.

Videre har vi fått ny lås på vår port mot friarealet og vi har fått gjennomført flytting av våre benker og samtidig gjort vårt grøntareal mye penere. Styret anser begge tiltak for meget vellykkede.

Vi har fått oppgradert ventilasjon på begge vaskerom for å forhindre mer fuktskader. Det gjenstår å skrape veggene frie for gammelt smuss.

Hafslund har fikset sine fjernvarmerør til bygget da vi oppdaget at vann kom inn etter «Hans».



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar som er høyere enn budsjettert i forhold til arbeider i forbindelse med loftutbyggingen. Det er og høyere kostnader under drift og vedlikehold, utvendig anlegg som skyldes flytting av sittegruppe med hellelegging og beplantning som ikke var budsjettert. Under regnskapskonto ventilasjonsanlegg er det installert avtrekksventilasjon i to vaskerom, som ikke var budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rente på sameiets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 82 570,- 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 898 061,- den er god for et normalt driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Av større vedlikehold som blir nødvendig fremover nevnes nye vinduer og oppgradering av de to fasadene som ennå ikke er tatt. Det er også behov for renovering av rør inn til bygget. Kostnadene er til dette ikke klare ennå, og er ikke med i budsjettet. Store deler av dette håper styret vil bli dekket av inntekter fra planlagt salg av fellesareal i baktrapp i A-oppgangen og på loftet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Københavngaten 14 Sameie.

Lån

Københavngaten 14 Sameie har lån i OBOS-banken. Det er et serielån med flytende rente på 7,79 Eff rente månedlig forfall og forventes å være nedbetalt 2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Københavngaten 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Københavngaten 14 som består av balanse per 31. desember 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 984057563-Sameiet Københavngaten 14-29.04.2024.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 436 328	3 432 828	3 433 000	3 433 000
Andre inntekter	3	5 440	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 441 768	3 432 828	3 433 000	3 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-170 640	-164 055	-170 700	-180 878
Konsulenthonorar	7	-421 693	-119 324	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-641 585	-665 907	-189 000	-200 000
Forsikringer		-215 455	-210 082	-231 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-535 324	-459 822	-544 650	-614 834
Energi/fyring	10	-606 004	-598 994	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 800	-125 317	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-364 466	-333 101	-289 000	-370 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 312 292	-2 857 252	-2 430 550	-2 609 412
DRIFTSRESULTAT		129 476	575 576	1 002 450	823 588
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 907	36 653	28 000	3 000
Finanskostnader	13	-271 953	-205 150	-226 100	-262 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 046	-168 497	-198 100	-259 100
ÅRSRESULTAT		-82 570	407 079	804 350	564 488
Overføringer:					
Udekket tap		-82 570	0		
Reduksjon udekket tap		0	407 079		

BALANSE



	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		322	2 627
Forskuddsbetalte kostnader		102 616	80 172
Driftskonto OBOS-banken		38 190	6 175
Sparekonto OBOS-banken		1 039 570	1 880 648
SUM OMLØPSMIDLER		1 180 699	1 969 623
SUM EIENDELER		1 180 699	1 969 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 925 810	-2 843 240
SUM EGENKAPITAL		-2 925 810	-2 843 240
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 823 870	4 433 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 823 870	4 433 206
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 821	40 439
Leverandørgjeld		26 640	257 545
Påløpte renter		24 947	22 195
Påløpte avdrag		50 778	50 778
Påløpte kostnader		126 452	0
Annen kortsiktig gjeld		0	8 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 638	379 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 699	1 969 623
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 10.04.2024
Styret i Sameiet Københavngaten 14

Sigurd I Solem /s/

Andreas Bondevik /s/

Karolina Jesus Ferreira /s/

Anyar R Østlyngen Tonn /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.

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	2 469 000
Renter og avdrag	911 820
Forretningslokale	52 008
Ekstra kjellerbod	3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 436 328

NOTE: 3



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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 140 000
Nedbetalt tidligere	4 706 794
Nedbetalt i år	609 336
	-3 823 870
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 823 870



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 6055 Selskapsnavn: Københavngaten 14 Sameie

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.