



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 135 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJØLBERGGATE 11
Forretningsadresse: Kjølberggata 11A
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Andreas Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.01.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.01.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		609 972	458 592
Annen driftsinntekt	1	565 272	593 353
Sum inntekter		1 175 244	1 051 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3,4	798 451	2 617 985
Sum kostnader		861 206	2 680 740
Driftsresultat		314 038	-1 628 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 108	13 130
Sum finanskostnader		146 232	132 962
Netto finans	5	130 124	119 832
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		183 914	-1 748 627
Totalresultat		183 914	-1 748 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		58 148	38 995
Sum fordringer		58 148	38 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	249 896	153 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 896	153 519
Sum omløpsmidler		308 045	192 515
SUM EIENDELER		308 045	192 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	7	-1 731 467	-1 915 381
Sum egenkapital		-1 731 467	-1 915 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 027 886	2 079 738
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		2 027 886	2 079 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			7 050
Annen kortsiktig gjeld		11 626	21 108
Sum kortsiktig gjeld		11 626	28 158
Sum gjeld		2 039 512	2 107 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 045	192 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 302295

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 135 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJØLBERGGATE 11
Forretningsadresse: Kjølberggata 11A
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Andreas Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.01.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 24.01.2026



Organisasjonsnr: 984 135 971
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		609 972	458 592
Annen driftsinntekt	1	565 272	593 353
Sum inntekter		1 175 244	1 051 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3,4	798 451	2 617 985
Sum kostnader		861 206	2 680 740
Driftsresultat		314 038	-1 628 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 108	13 130
Sum finanskostnader		146 232	132 962
Netto finans	5	130 124	119 832
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		183 914	-1 748 627
Totalresultat		183 914	-1 748 627



Organisasjonsnr: 984 135 971
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		58 148	38 995
Sum fordringer		58 148	38 995
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	249 896	153 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 896	153 519
Sum omløpsmidler		308 045	192 515
SUM EIENDELER		308 045	192 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	7	-1 731 467	-1 915 381
Sum egenkapital		-1 731 467	-1 915 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 027 886	2 079 738
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		2 027 886	2 079 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			7 050
Annen kortsiktig gjeld		11 626	21 108
Sum kortsiktig gjeld		11 626	28 158
Sum gjeld		2 039 512	2 107 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 045	192 515



Organisasjonsnr: 984 135 971
SAMEIET KJØLBERGGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



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

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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



Sameiet Kjølberggate 11

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

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



Sameiet Kjølbjerggate 11

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Fellesinntekter		609 972	458 592	609 999	610 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		107 172	80 064	115 500	123 000
Inntekter renter/ avdrag lån		208 092	157 072	208 092	208 000
Andre inntekter	1	250 008	356 217	0	0
Sum inntekter		1 175 244	1 051 945	933 591	941 000
Kostnader					
Lønn	2	62 755	62 755	62 755	47 922
Kommunale avgifter		209 133	194 826	234 000	240 000
Strøm og varme		12 668	15 517	15 999	16 000
TV og bredbånd		115 416	106 433	115 500	123 000
Andre driftskostnader	3	48 662	41 352	45 198	56 100
Reparasjon og vedlikehold	4	212 635	2 067 330	10 000	15 000
Honorarer		62 679	59 260	63 000	40 000
Forsikring		134 214	129 886	142 499	110 000
Andre kostnader		3 045	3 381	2 500	6 000
Sum kostnader		861 206	2 680 740	691 451	654 022
Driftsresultat		314 038	-1 628 795	242 140	286 978
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		16 109	13 130	0	0
Finanskostnader		146 232	132 962	150 000	138 000
Sum finans	5	-130 124	-119 832	-150 000	-138 000
Resultat		183 914	-1 748 627	92 140	148 978



Sameiet Kjølberggate 11

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		58 148	38 995
Sum fordringer		58 148	38 995
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	249 896	153 519
Sum omløpsmidler		308 045	192 515
Sum eiendeler		308 045	192 515



Sameiet Kjølberggate 11

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	-1 915 381	-1 915 381
Årets resultat		183 914	0
Sum egenkapital		-1 731 467	-1 915 381
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	2 027 886	2 079 738
Sum langsiktig gjeld		2 027 886	2 079 738
Leverandørgjeld		0	7 050
Påløpte renter		11 626	12 771
Påløpte kostnader		0	2 302
Annen kortsiktig gjeld		0	6 035
Sum kortsiktig gjeld		11 626	28 158
Sum egenkapital og gjeld		308 045	192 515

OSLO, 31.12.2025
Sameiet Kjølberggate 11

Magne Søsveen Eriksen
Styrets leder

Anita Bakke
Styremedlem

Tina Torstad
Varamedlem



Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ekstra kapitalinnkreving	250 008	0	0	0
Støtte kulturminnefond	0	350 000	0	0
Annent driftsrelatert inntekt	0	6 217	0	0
Sum andre inntekter	250 008	356 217	0	0



Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	55 000	55 000	55 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755	5 922
Sum lønnskostnader	62 755	62 755	62 755	47 922

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 55 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	28 664	27 052	28 899	30 000
Avfall og deponikostnader	2 078	2 234	3 000	3 000
Brannalarm	11 377	0	0	12 000
Dugnader	1 436	0	999	2 000
Inventar	0	1 198	2 000	2 000
Driftsmateriale	0	777	1 000	1 000
Rekvisita	149	0	0	1 000
Styreportal	0	4 996	4 200	0
Huseiernes Landsforbund	2 200	2 130	2 300	2 300
Bank og kortgebyrer	2 759	2 965	2 800	2 800
Sum andre kostnader	48 662	41 352	45 198	56 100

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygninger	0	0	10 000	0
Vedlikehold diverse	0	1 237	0	10 000
Vedlikehold utendørs	0	100	0	0
Vedlikehold elektrisk	0	4 755	0	0
Vedlikehold brannteknisk	0	9 996	0	0
Vedlikehold dører/låser	15 064	0	0	5 000
Vedlikehold piper	182 325	0	0	0
Vedlikehold fasade	7 353	2 005 955	0	0
Vedlikehold vinduer	0	45 287	0	0
Vedlikehold annet	7 893	0	0	0
Sum vedlikehold	212 635	2 067 330	10 000	15 000



Note 5 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt felleskostnader	688	127	0	0
Renteinntekter bank	3 209	1 970	0	0
Kundeutbytte	12 211	11 033	0	0
Sum finansinntekter	16 109	13 130	0	0
Annen rentekostnad	0	3	0	0
Renter/omk 1636.54.01830	0	12 922	0	0
Renter/omk 1636.82.58672	0	30 187	0	0
Renter/omk 1636.86.20568	146 232	89 850	150 000	138 000
Sum finanskostnader	146 232	132 962	150 000	138 000
Sum finans	-130 124	-119 832	-150 000	-138 000

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Konto DnB Bank Driftskonto 1503.31.48140 Kr. 244 099
Konto DnB Bank Plasseringskonto 1503.31.48159 Kr. 5 797

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 915 381	-166 754
Årets resultat	183 914	-1 748 627
Egenkapital 31.12	-1 731 467	-1 915 381

Note 8 Langsiktig gjeld

Lån DnB 1636.86.20568

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2024

2 100 000

Nedbetalt tidligere

20 262

Nedbetalt i år

51 852

Lånesaldo 31.12

2 027 886

Beregnet innfrielsesdato: 17.06.2044

Sum langsiktig gjeld

2 027 886



Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	11 626	12 771
Annen påløpt kostnad	0	2 302
Forskudd felleskostnader	0	6 035
Sum annen kortsiktig gjeld	11 626	21 108

Note 10 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	164 357	219 694
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	183 914	-1 748 627
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-51 852	1 693 290
B. Årets endring i disponible midler	132 062	-55 337
C. Disponible midler 31.12	296 419	164 357



Årsregnskap 31.12.2025.pdf


Navn Dato
Eriksen, Magne Søsveen **2026-01-19**

Identifikasjon

 **bankID** Eriksen, Magne Søsveen

Navn Dato
Torstad, Tina Solberg **2026-01-19**

Identifikasjon

 **bankID** Torstad, Tina Solberg

Navn Dato
Bakke, Anita **2026-01-08**

Identifikasjon

 **bankID** Bakke, Anita



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