



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 248 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJELLERØD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 834	1 655 418
Sum inntekter		2 214 834	1 655 418
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		7 038 410	2 107 487
Sum kostnader		7 106 870	2 175 948
Driftsresultat		-4 892 036	-520 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 833	4 241
Sum finansinntekter		16 833	4 241
Annen finanskostnad		294 812	
Sum finanskostnader		294 812	0
Netto finans		-277 979	4 241
Resultat før skattekostnad		-5 170 015	-516 288
Årsresultat		-5 170 015	-516 288
Totalresultat		-5 170 015	-516 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 170 015	-516 288
Sum overføringer og disponeringer		-5 170 015	-516 288



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		298 274	263 362
Sum fordringer		298 274	263 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 555 856	498 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 555 856	498 026
Sum omløpsmidler		1 854 130	761 388
SUM EIENDELER		1 854 130	761 388

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			
Annen egenkapital			618 730
Udekket tap		4 551 285	
Sum opptjent egenkapital		-4 551 285	618 730
Sum egenkapital		-4 551 285	618 730
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 204 650	
Sum annen langsiktig gjeld		6 204 650	0
Sum langsiktig gjeld		6 204 650	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 020	
Leverandørgjeld		106 912	121 142
Annen kortsiktig gjeld		48 834	21 516
Sum kortsiktig gjeld		200 766	142 658
Sum gjeld		6 405 416	142 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 130	761 388



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669120

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 248 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJELLERØD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 834	1 655 418
Sum inntekter		2 214 834	1 655 418
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		7 038 410	2 107 487
Sum kostnader		7 106 870	2 175 948
Driftsresultat		-4 892 036	-520 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 833	4 241
Sum finansinntekter		16 833	4 241
Annen finanskostnad		294 812	
Sum finanskostnader		294 812	0
Netto finans		-277 979	4 241
Resultat før skattekostnad		-5 170 015	-516 288
Årsresultat		-5 170 015	-516 288
Totalresultat		-5 170 015	-516 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 170 015	-516 288
Sum overføringer og disponeringer		-5 170 015	-516 288



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

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		298 274	263 362
Sum fordringer		298 274	263 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 555 856	498 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 555 856	498 026
Sum omløpsmidler		1 854 130	761 388
SUM EIENDELER		1 854 130	761 388
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			618 730
Udekket tap		4 551 285	
Sum opptjent egenkapital		-4 551 285	618 730



Sum egenkapital	-4 551 285	618 730
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 204 650	
Sum annen langsiktig gjeld	6 204 650	0
Sum langsiktig gjeld	6 204 650	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 020	
Leverandørgjeld	106 912	121 142
Annen kortsiktig gjeld	48 834	21 516
Sum kortsiktig gjeld	200 766	142 658
Sum gjeld	6 405 416	142 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 854 130	761 388



Organisasjonsnr: 971 248 971
SAMEIET KJELLERØD

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. 2399

Sameiet Kjellerød



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kjellerød

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:

30. mai 2024 kl. 09:00, Mitt Hotell Moss.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kjellerød



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

Tom Knutsen 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

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått. (Blir valgt 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-5fe6cba6-2c99-46f3-9889-4958e45c9665.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brede Kronbeck

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda Marian Karlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Knutsen	Skoggata 42
Styremedlem	Thor Henrik Jørgensen	Skoggata 44
Styremedlem	Brede Kronbeck	Sjøhagen 3
Varamedlem	Linda Marian Karlsen	Skoggata 32 C
Varamedlem	Svein Stanger	Gamle Strømsvei 3 E

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 Sameiet Kjellerød

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Kjellerød er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971248971, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 1843

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

Sameiet Kjellerød 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 Alpha Revisjon AS.



Styret har hatt 20 styremøter fra Årsmøtet 2023 til 29.02.2024

1. Bane Nor. Vei igjennom Sameiet Kjellerød.
2. Tryg. Økning av forsikring fra 15.08 på 18% + indeks på 5%
3. Telia økning på bredbånd fra 420-460. Vi lå etter i 2023.
Det har vi ikke tatt med i felleskostnadene.
4. Moss kommune med økning på vann og renovasjon med 45%
Dette kommer på fellesutgifter fra 01. april.
5. Vannlekkasje i skoggata 34. Eier reparerte det selv. (Sluk)
Alle eiere må passe på og sjekke sluket en gang i året,
så det ikke tetter seg. Meget viktig.
6. Fukt i skoggata 32. På gulv i soverom, forsikringssak med Tryg.
7. Forsøk på innbrudd og hærverk i sameiet.
Forsikringssak med Tryg.
8. Stemme over om vi skal ha overvåkning med kamra fra Securitas.
9. Takplate i nr. 44. Må sjekkes.
10. Trærne mot Vogts gate må beskjæres.
11. Varmepumpe. Stemmes over.
12. Dyre reparasjoner på heiser. Og enkelte ringer direkte til Schindler og ber de komme. Schindler ringer nå til styret før de rykker ut.

Styret
Sameiet Kjøllerød
1530 Moss



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 som et underskudd 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 1 653 364



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 451 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

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 Sameiet Kjellerød.

Lån

Sameiet Kjellerød har lån i OBOS Banken.

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98208070746	6 190 046,00	30.04.24	348 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,39% flytende rente	7,66%	Nei

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kjellerød

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kjellerød 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 er

- 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

10 av 21 Årsrapport-5fe6cba6-2c99-46f3-9889-4958e45c9665.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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 21 Årsrapport-5fe6cba6-2c99-46f3-9889-4958e45c9665.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/02/2024 14:03:21

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET KJELLERØD
ORG.NR. 971 248 971, KUNDENR. 2399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 178 054	1 640 130	1 652 000	2 333 000
Andre inntekter	3	36 780	15 288	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 214 834	1 655 418	1 652 000	2 353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-7 750	-3 700	-3 500
Forretningsførerhonorar		-91 445	-87 925	-92 321	-96 017
Konsulenthonorar	7	-216 438	-113 723	-60 000	-43 500
Drift og vedlikehold	8	-5 633 919	-730 858	-434 000	-451 000
Forsikringer		-130 653	-213 206	-149 866	-160 000
Kommunale avgifter	9	-309 986	-377 542	-271 000	-260 000
Energi/fyring		-63 728	-36 077	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 793	-213 298	-223 962	-254 000
Andre driftskostnader	10	-334 261	-327 108	-305 460	-312 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 106 871	-2 175 948	-1 648 769	-1 688 677
DRIFTSRESULTAT		-4 892 036	-520 529	3 231	664 323
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 833	4 241	0	0
Finanskostnader	12	-294 812	0	0	-448 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 979	4 241	0	-448 000
ÅRSRESULTAT		-5 170 015	-516 288	3 231	216 323
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-618 730	-516 288		
Udekket tap		-4 551 285	0		

SAMEIET KJELLERØD

**ORG.NR. 971 248 971, KUNDENR. 2399****BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 935	3 154
Forskuddsbetalte kostnader		281 543	258 366
Andre kortsiktige fordringer	13	6 797	1 842
Driftskonto OBOS-banken		1 242 280	231 151
Sparekonto OBOS-banken		313 576	266 874
SUM OMLØPSMIDLER		1 854 130	761 388
SUM EIENDELER		1 854 130	761 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	618 730
Udekket tap	14	-4 551 285	0
SUM EGENKAPITAL		-4 551 285	618 730
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 204 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 204 650	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 787	21 516
Leverandørgjeld		106 912	121 142
Påløpte renter		39 417	0
Påløpte avdrag		5 603	0
Annen kortsiktig gjeld	16	2 047	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 766	142 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 130	761 388
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 30.04.2024
Styret i Sameiet Kjellerød



Tom Knutsen

Brede Kronbeck

Thor Henrik Jørgensen

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 556 142
Lån vinduer	383 310
GET	238 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 178 054

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger el-bil lading	33 741
Regnskapskorrigeringer, husleie	39
Nøkler	2 500
Portåpner	500
SUM ANDRE INNETEKTER	36 780

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -8 460

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 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 158, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -22 565

OBOS Prosjekt AS -188 483

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 390

SUM KONSULENTHONORAR -216 438**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD Montasje AS -5 489 003

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 489 003

Drift/vedlikehold bygninger -11 758

Drift/vedlikehold elektro -4 336

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -8 747

Drift/vedlikehold heisanlegg -85 343

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -4 813

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -28 839

Kostnader dugnader -1 080

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 633 919**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -15 691

Vann- og avløpsavgift -233 945

Renovasjonsavgift -60 350

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -309 986**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 960

Driftsmateriell -526

Lyspærer og sikringer -1 315

Vaktmestertjenester -279 680



Snørydding	-24 978
Andre fremmede tjenester	-3 120
Trykksaker	-77
Andre kostnader tillitsvalgte	-158
Andre kontorkostnader	-5 486
Telefon, annet	-2 820
Porto	-240
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 600
Kontingenter	-2 900
Gaver	-529
Bank- og kortgebyr	-2 907
Velferdskostnader	-967
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-334 261

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 861
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	802
SUM FINANSINNTEKTER	16 833

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-294 804
Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-294 812

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetalinger el-bil lading	6 797
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 797

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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 verdøkninger 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 250 000

Nedbetalt i år

45 350

-6 204 650

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 204 650****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap

-2 047

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 047**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7481722. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 2399 Selskapsnavn: Sameiet Kjellerød

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.