



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971248971

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 373 432	2 214 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 432</b>	<b>2 214 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 528	
Annen driftskostnad		1 667 305	7 038 410
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 737 292</b>	<b>7 106 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>636 139</b>	<b>-4 892 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 554	16 833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 554</b>	<b>16 833</b>
Annen finanskostnad		456 280	294 812
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 280</b>	<b>294 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 726</b>	<b>-277 979</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 413	-5 170 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 472	
Sum varige driftsmidler		48 472	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 472	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 664	9 935
Andre fordringer		295 684	288 339
Sum fordringer		300 348	298 274
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 584 008	1 555 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 584 008	1 555 856
Sum omløpsmidler		1 884 356	1 854 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 932 828</b>	<b>1 854 130</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 340 873	4 551 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 340 873</b>	<b>-4 551 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 340 873</b>	<b>-4 551 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 142 623	6 204 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 142 623</b>	<b>6 204 650</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 142 623</b>	<b>6 204 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 480	45 020
Leverandørgjeld		113 426	106 912
Annen kortsiktig gjeld		15 172	46 787
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 078</b>	<b>198 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 273 701</b>	<b>6 403 369</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 932 828</b>	<b>1 852 083</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507024

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 248 971  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KJELLERØD  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 971 248 971  
SAMEIET KJELLERØD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 373 432	2 214 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 432</b>	<b>2 214 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 528	
Annen driftskostnad		1 667 305	7 038 410
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 737 292</b>	<b>7 106 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>636 139</b>	<b>-4 892 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 554	16 833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 554</b>	<b>16 833</b>
Annen finanskostnad		456 280	294 812
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 280</b>	<b>294 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 726</b>	<b>-277 979</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 413	-5 170 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>



Organisasjonsnr: 971 248 971  
SAMEIET KJELLERØD

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

48 472

Sum varige driftsmidler

48 472

0

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle  
anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

48 472

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

4 664

9 935

Andre fordringer

295 684

288 339

Sum fordringer

300 348

298 274

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 584 008

1 555 856

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 584 008

1 555 856

Sum omløpsmidler

1 884 356

1 854 130

SUM EIENDELER

1 932 828

1 854 130

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0

0

Sum innskutt egenkapital

0

0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 340 873	4 551 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 340 873</b>	<b>-4 551 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 340 873</b>	<b>-4 551 285</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 142 623	6 204 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 142 623</b>	<b>6 204 650</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 142 623</b>	<b>6 204 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 480	45 020
Leverandørgjeld	113 426	106 912
Annen kortsiktig gjeld	15 172	46 787
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>131 078</b>	<b>198 719</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 273 701</b>	<b>6 403 369</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 932 828</b>	<b>1 852 083</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Moss Hotel. Dronningensgate 21.

### 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. Forslag
8. Forslag
9. Valg av tillitsvalgte
10. Forslag

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

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.



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. Årsregnskap\_TomK.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 80.000



Sak 7

## Forslag

Forslag fremmet av:

Stian Moen Holst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn er at vinduene er montert feil, det er tidligere, bla. ovenfor styret ved årsmøtet 2024, dokumentert med bilder at det ikke er montert slik som anvist i tegningene, der det blant annet er fremvist at det er mangelfull tetting og isolasjon rundt karm.

Forslag til vedtak

- Det engasjeres ekstern fagkompetanse for å vurdere monteringen av vinduer.

Det må vurderes kvaliteten på arbeidet utført, avvik mellom prosjektert og utført løsning, konsekvenser av avvik.

Rådgivere som vurderer dette må være ekstern kompetanse uavhengig av prosjekteringen og utførelsen som har vært gjennomført, og ha spesialkompetanse på byggeteknikk og bygningsfysikk.

Sak 8

## Forslag

Forslag fremmet av:

Stian Moen Holst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn er at det kommuniseres på et flertall plattformer, alt fra lapper på dører, uadresserte brev i postkasser, SMS, og mail.

Det at man publiserer på Vibbo utelukker ikke at det også samtidig kan kommuniseres med andre metoder som supplement.

Forslag til vedtak

All kommunikasjon ment til seksjonseierene publiseres på Vibbo, slik at det alltid vil finnes en kopi av kommunikasjonen der, tilgjengelig for alle seksjonseiere.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 10

## Forslag

**Forslag fremmet av:**  
Stian Moen Holst

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Bakgrunn er at det rett som det er avholdes slike møter, men det fremkommer ikke alltid hvilket mandat som er gitt og hva som har blitt avtalt. Det fremstår som ryddigst for seksjoneierene at dette gjøres tilgjengelig løpende.

### Forslag til vedtak

- Det skal føres referat av alle fellesmøter, her under beboermøter, årsmøter ol. Hvilke skal publiseres på Vibbo i rimelig tid etter avholdt møte.



## Styrets årsrapport

1. Styret har hatt møter med Morten Storesund. Storesund Maskin om graving rundt høyblokka. Storesund fikk oppdraget. Dette må gjøres da det er fukt i de leiligheter som ligger i 1. etg. mot Vogts gt. Styret har vært i kontakt med Moss Kommune om graving og Morten med Bane Nor ang. kvikkleira. Alt var i orden til og begynne med graving rundt bygget mot Vogts gt.
2. Det har blitt montert nye lamper i nr. 42-44-46 i oppgangene. De lamper som er i svalgangen inn mot leilighetene skal ikke byttes. Dette for å få et bedre lys i gangene og spesielt i nr. 44 der en ikke fikk slått av lysene. De nye lysene går på når det blir mørk og går av når det blir lyst. Det er montert av EL Partner AS.
3. Så har vi fått montert en AP for å låse opp garasjeporten. Etter styrets mening fungerer dette meget bra. Det er fortsatt noen som bruker nøkkel til å åpne porten. Det kan en gjøre så lenge sylinter låsen virker. Det blir ikke satt inn ny sylinter lås der. Da må en gå over til APP i mobilen.
4. Så har 2 biler fra Dansken Vertshus fått tillatelse i å parkere på vår gjeste parkering så lenge arbeidet er gang med graving. Det skal også graves mellom Dansken Vertshus og veggen til Sameiet i nr. 46.
5. Så har det vært vannskade i lavblokka som er i orden nå og eier har betalt sin egenandel på kr. 10.000.
6. Så holder vi på med å se på å bytte ut alle postkassene i Sameiet. Da mange postkasser er meget stygge. Dette er en merkostnad som hver eier må betale.
7. Det er lagt ut i hver postkasse dette som er kommet fra Moss kommune om kasting av restavfall. Og spesielt det som kommer om kast av matavfall. Sameiet har ikke fått den nye kasse til kast av matavfall enda. Så må styret presisere dette med kast av pappesker. Store som små pappesker må skjæres opp og kastes i papp konteiner. Styret nevner dette med kasting av elektriske artikler og ledninger. Det skal ikke kastes i rød eske med batterier. Ta vare på dette til vi setter ut en tilhenger til å kaste dette i.
8. Styret setter ut en tilhenger til kast av ting som en ikke har behov for. Det blir fredag 09. mai. Blir hentet mandag 12. mai mellom kl. 10.00-11.00. Må presisere, det må ikke kastes sorte søple sekker da MOVAR ikke godtar dette. Det som må kastes i søple sekker må være gjennomsiktige. Søple sekker som er sorte som blir lagt i tilhengeren blir tatt ut og satt ved veggen til søple rommet og vedkommende må hente og kjøre den bort selv.
9. Det har også blitt sendt ut informasjon om egenkontroll på det elektriske anlegget i leiligheten.



Det er meget viktig at hver eier passer på at dette er i orden. Spesielt røkvarslere og snuing av pulver apparatet



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 753 278.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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 viser et overskudd på kr. 210.413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 971248971
--	---	-------------------------------



## 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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

971248971



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Skogly, Roger**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.04.2025 10:53:46

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 343 692	2 178 054	2 333 000	2 333 000
Andre inntekter	3	29 740	36 780	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 373 432</b>	<b>2 214 834</b>	<b>2 353 000</b>	<b>2 353 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-1 528	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 188	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-96 290	-91 445	-96 017	-101 000
Konsulenthonorar	7	-736	-216 438	-43 500	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-254 985	-5 633 919	-451 000	-453 000
Forsikringer		-154 077	-130 653	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-464 485	-309 986	-260 000	-299 000
Energi/fyring		-59 649	-63 728	-40 000	-40 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-264 193	-251 793	-254 000	-264 000
Andre driftskostnader	10	-366 266	-334 261	-312 200	-324 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 737 292</b>	<b>-7 106 871</b>	<b>-1 688 677</b>	<b>-1 789 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>636 139</b>	<b>-4 892 036</b>	<b>664 323</b>	<b>564 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 554	16 833	0	0
Finanskostnader	12	-456 280	-294 812	-448 000	-452 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-425 726</b>	<b>-277 979</b>	<b>-448 000</b>	<b>-452 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>210 413</b>	<b>-5 170 015</b>	<b>216 323</b>	<b>112 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-618 730		
Udekket tap		0	-4 551 285		
Reduksjon udekket tap		210 413	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	48 472	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 472</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 664	9 935
Forskuddsbetalte kostnader		293 306	281 543
Andre kortsiktige fordringer	14	2 378	6 797
Driftskonto OBOS-banken		212 829	1 242 280
Sparekonto OBOS-banken		1 371 179	313 576
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 884 356</b>	<b>1 854 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 932 828</b>	<b>1 854 130</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 340 873	-4 551 285
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 340 873</b>	<b>-4 551 285</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 142 623	6 204 650
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 142 623</b>	<b>6 204 650</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 125	46 787
Leverandørgjeld		113 426	106 912
Påløpte renter		2 480	39 417
Påløpte avdrag		0	5 603
Annen kortsiktig gjeld	17	2 047	2 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 078</b>	<b>200 766</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 932 828</b>	<b>1 854 130</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 22.04.2025



Styret i Sameiet Kjellerød

Tom Knutsen

Thor Henrik Jørgensen

Brede Kronbeck

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	1 598 904
Lånekostnad 2	491 742
TV/Internett	253 046
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 343 692</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning fra Tryg Forsikring	875
Opprydding kundereskontro	12
Innbetalinger el-bil lading	28 853
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>29 740</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-736
--	------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-736</b>
-----------------------------	-------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-106 616
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-5 756
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 322
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 518
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-41 773
---------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-6 000
------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-254 985</b>
---------------------------------	-----------------

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

Eiendomsskatt	-14 122
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-373 913
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-76 450
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-464 485</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-990
-----------	------

Annet	
-------	--

driftsmateriale	-6 913
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-297 745
---------------------	----------

Vakthold	-501
----------	------

Snørydding	-26 174
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-17 286
--------------------------	---------

Trykksaker	-263
------------	------

Andre kontorkostnader	-216
-----------------------	------

Telefon u/mva	-3 025
---------------	--------

Porto	-1 150
-------	--------

Drivstoff	-1 960
-----------	--------



Vedlikehold biler/maskiner	-3 780
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-355
Bank- og kortgebyr	-2 807
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-366 266</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	30 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>30 554</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-456 280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-456 280</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****SNØFRESER**

Tilgang 2024	50 000	
Avskrevet i år	-1 528	
		48 472

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>48 472</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-1 528</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	2 378
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 378</b>

**NOTE: 15****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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,29 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 250 000

Nedbetalt tidligere

45 350

Nedbetalt i år

62 027

-6 142 623

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 142 623**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld (felleskostnader, avklares i 2025)

-2 047

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-2 047**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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