



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 632 846  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Senait Asgedom Tedla  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

### 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, 20.03.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023           | 2022           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                |                |
| Annen driftsinntekt                       |      | 942 108        | 846 282        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>942 108</b> | <b>846 282</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                |                |
| Lønnskostnad                              |      | 28 525         | 28 525         |
| Annen driftskostnad                       |      | 828 400        | 783 493        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>856 925</b> | <b>812 018</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>85 183</b>  | <b>34 264</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                |                |
| Annen renteinntekt                        |      | 6 422          | 3 842          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>6 422</b>   | <b>3 842</b>   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>6 422</b>   | <b>3 842</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>91 605</b>  | <b>38 106</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>91 605</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>91 605</b>  |                |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 91 605         |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>91 605</b>  |                |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      | 9 660          | 4 868          |
| Andre fordringer                           |      |                | 12 156         |
| Sum fordringer                             |      | 9 660          | 17 024         |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 335 510        | 275 510        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 335 510        | 275 510        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 345 170        | 292 534        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <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>       |      |                |                |
| Annen egenkapital                 |      | 239 076        | 147 471        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>239 076</b> | <b>147 471</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>239 076</b> | <b>147 471</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                |                |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0              | 0              |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                |                |
| Leverandørgjeld                   |      | 66 771         | 60 629         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 39 323         | 84 433         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>106 094</b> | <b>145 062</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>106 094</b> | <b>145 062</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483810

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 632 846  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Senait Asgedom Tedla  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

**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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---|-------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                |                |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                |                |
| Annen driftsinntekt                       |             | 942 108        | 846 282        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>942 108</b> | <b>846 282</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                |                |
| Lønnskostnad                              |             | 28 525         | 28 525         |
| Annen driftskostnad                       |             | 828 400        | 783 493        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>856 925</b> | <b>812 018</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>85 183</b>  | <b>34 264</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                |                |
| Annen renteinntekt                        |             | 6 422          | 3 842          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>6 422</b>   | <b>3 842</b>   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>6 422</b>   | <b>3 842</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>91 605</b>  | <b>38 106</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>91 605</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>91 605</b>  |                |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 91 605         |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>91 605</b>  |                |



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                |                |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                |                |
| <b>Varer</b>                               |             |                |                |
| Sum varer                                  |             | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                |                |
| Kundefordringer                            |             | 9 660          | 4 868          |
| Andre fordringer                           |             |                | 12 156         |
| Sum fordringer                             |             | 9 660          | 17 024         |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                |                |
| Sum investeringer                          |             | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 335 510        | 275 510        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 335 510        | 275 510        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 345 170        | 292 534        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                |                |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0              | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0              | 0              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                |                |
| Annen egenkapital                          |             | 239 076        | 147 471        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | 239 076        | 147 471        |



|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Sum egenkapital                     | 239 076 | 147 471 |
| Gjeld                               |         |         |
| Langsiktig gjeld                    |         |         |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0       | 0       |
| Annen langsiktig gjeld              |         |         |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0       | 0       |
| Sum langsiktig gjeld                | 0       | 0       |
| Kortsiktig gjeld                    |         |         |
| Leverandørgjeld                     | 66 771  | 60 629  |
| Annen kortsiktig gjeld              | 39 323  | 84 433  |
| Sum kortsiktig gjeld                | 106 094 | 145 062 |
| Sum gjeld                           | 106 094 | 145 062 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            | 345 170 | 292 534 |



Organisasjonsnr: 914 632 846  
SAMEIET KONGENSGATE 10

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. 6018

Sameiet Kongensgate 10



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kongensgate 10

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:

6. mars 2024 kl. 17:30, The Cakery.

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kongensgate 10



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteledes velges på årsmøte.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat pålydende kr 91 605,- overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsrapport 2023\_K10.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-

#### Forslag til vedtak

30 000 godkjennes som styrehonorar for perioden 23/24.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under Årsmøte

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jenny Clemet Von Tetzschner
- Kjell Sunde
- Randi Kåsin

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under Årsmøte



Sak 7

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Ingen eier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameiet.

2.2 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Alle overdragelser og leieforhold skal godkjennes av sameiets styre.

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre-fire medlemmer. Ett av medlemmene kan eventuelt være varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for ett år. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

**Styrets innstilling**

Vedtektsendringer vedtas av årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringer vedtas av årsmøtet.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                             |                    |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder       | Kjell Sunde                 | Sofienberggata 23B |
| Styremedlem | Jenny Clemet Von Tetzschner | Kongensgate 10 D   |
| Styremedlem | Sara Ulla Kristina WÁrnhem  | Kongensgate 10 C   |
| Varamedlem  | Naixiang Zhao               | Kongensgate 10 C   |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kongensgate 10

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Kongensgate 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914632846, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

207 141

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

Sameiet Kongensgate 10 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 BDO.

### Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 5 styremøter i 2023, konstituering 22. mars, ordinært møte 12. april, 27. juni, 20. september og 22. november.
- Sameiets forretningsfører har nå blitt en del av OBOS. Sameiet har derfor tilgang til mange av OBOS' tjenester. Styret benytter portalen 'Styrommet' for all saksbehandling. Styret, seksjonseiere og beboere har nå tilgang til portalen 'Vibbo'. Portalen er et godt hjelpemiddel for kommunikasjon mellom styret, seksjonseiere og beboere. Kommunikasjonen kan gå begge veier. Bruk 'Vibbo' aktivt!
- Det har ikke vært utført større vedlikeholdsprosjekter i 2023



Sameiet Kongensgate 10

- Vaktmesterordningen er nå lagt inn under 1Hjelpende Hånd AS. I den forbindelse har styret jobbet aktivt for å få tjenesten opp på et akseptabelt nivå. Styret har spesielt hatt fokus på renhold i fellesområder inkludert trappeoppganger. Det er et gjentakende problem at gjenstander blir gjensatt i fellesområder. Dette medfører en kostnad for sameiet og skaper ikke et godt inntrykk av sameiet.
- Vi hadde en alvorlig røykutvikling med på følgende utrykning av brannvesenet våren 2023. Røykutvikling på et kjøkken var årsaken til at alarm ble utløst. Brannvesenet fikk raskt oversikt og kontroll over situasjonen. Styret hadde i ettertid fokus på sameiets varslingsrutiner og evakueringsrutiner i forbindelse med utløst alarm. Branninstruks ble oppdatert og formidlet til alle boenheter. Styret har også hatt en tett dialog med Schneider som har ansvaret for brannalarmanlegget.
- I forbindelse med røykutvikling og påfølgende evakuering fra leiligheter, har styret hatt fokus på at alle beboere følger de bestemmelser som er nedfelt i sameiets vedtekter og husordensregler. Trappeoppganger skal være helt fri for alle gjenstander. Dette gjelder også sko og klær. Røyking er forbudt i fellesarealer. Dører til trappeoppganger skal ikke sperres i åpen stilling. Styret og forretningsfører skal av hensyn til brannsikkerhet og registreringshensyn underrettes om all utleie, inklusiv all korttidsutleie. Portalen 'Vibbo' kan benyttes til registrering og formidling av denne informasjonen.



Sameiet Kongensgate 10

## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 239 076,-.



## 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 122 000,- til vanlig vedlikehold.

### 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 Sameiet Kongensgate 10.

### 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Kongensgate 10

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP1798795.1.. 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.

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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGENSGATE 10

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGENSGATE 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F06ZW-GAK8C-DUBYN-PUESE-W888H-3J2CU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-20 11:50:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F06ZW-GAK8C-DUBYN-PUESE-W888H-3J2CU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 20

Årsrapport 2023\_K10.pdf



Sameiet Kongensgate 10

**SAMEIET KONGENSGATE 10**  
**ORG.NR. 914 632 846, KUNDENR. 6018**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 942 108          | 846 282          | 942 200          | 1 008 000        |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>942 108</b>   | <b>846 282</b>   | <b>942 200</b>   | <b>1 008 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -3 525           | -3 525           | -3 525           | -3 525           |
| Styrehonorar                       | 4    | -25 000          | -25 000          | -25 000          | -30 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -18 639          | 0                | -7 000           | -12 000          |
| Forretningsførerhonorar            |      | -66 291          | -61 660          | -66 000          | -69 960          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -5 456           | -5 176           | -14 000          | -14 000          |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -58 641          | -106 593         | -112 000         | -122 000         |
| Forsikringer                       |      | -50 477          | -47 328          | -59 000          | -64 900          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -201 587         | -182 221         | -213 000         | -247 800         |
| Energi/fyring                      | 9    | -292 402         | -264 447         | -295 000         | -295 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -19 500          | -18 945          | -23 000          | -24 150          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -115 408         | -97 123          | -108 000         | -112 249         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-856 925</b>  | <b>-812 018</b>  | <b>-925 525</b>  | <b>-995 584</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>85 183</b>    | <b>34 264</b>    | <b>16 675</b>    | <b>12 416</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 6 422            | 3 842            | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>6 422</b>     | <b>3 842</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>91 605</b>    | <b>38 106</b>    | <b>16 675</b>    | <b>12 416</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 91 605           | 38 106           |                  |                  |
| Udekket tap                        |      | 0                |                  |                  |                  |





Sameiet Kongensgate 10

**SAMEIET KONGENSGATE 10**  
**ORG.NR. 914 632 846, KUNDENR. 6018**

**BALANSE**

|   | Note | 2023           | 2022           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 9 660          | 4 868          |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 0              | 12 156         |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 328 686        | 268 698        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 6 824          | 6 812          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Opptjent egenkapital                      |      | 239 076        | 147 471        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>239 076</b> | <b>147 471</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>GJELD</b>                              |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 10 798         | 5 279          |
| Leverandørgjeld                           |      | 66 771         | 60 629         |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 12   | 28 525         | 79 154         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>106 094</b> | <b>145 062</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>345 170</b> | <b>292 534</b> |
| <hr/>                                     |      |                |                |
| Pantstillelse                             |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                             |      | 0              | 0              |

Oslo, 13.2.2024  
Styret i Sameiet Kongensgate 10

Kjell Sunde

Jenny Clemet Von Tetzschner

Sara U. K. Wårnhem





Sameiet Kongensgate 10

## 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

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Fellesutgifter                       | 921 168        |
| Tillegg næring                       | 20 940         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>942 108</b> |

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -3 525        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-3 525</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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.





Sameiet Kongensgate 10

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 639.

**Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023. Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.**

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Obos Eiendomsforvaltning - Andre konsulentonorarer | -5 456        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                        | <b>-5 456</b> |

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -8 369         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -15 778        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -27 827        |
| Annet vedlikehold                    | -6 666         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-58 641</b> |

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -135 735        |
| Renovasjonsavgift             | -65 851         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-201 587</b> |

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -28 478         |
| Fjernvarme                 | -263 924        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-292 402</b> |

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -2 513          |
| Annet driftsmateriale            | -4 194          |
| Vaktmestertjenester              | -31 026         |
| Renhold ved firmaer              | -54 317         |
| Snørydding                       | -11 394         |
| Andre fremmede tjenester         | -876            |
| Andre kontorkostnader            | -2 353          |
| Porto                            | -173            |
| Kontingenter                     | -1 990          |
| Bank- og kortgebyr               | -6 572          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-115 408</b> |





Sameiet Kongensgate 10

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 12           |
| Renter bank                         | 4 434        |
| Andre renteinntekter                | 1 976        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>6 422</b> |

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Avsatt styrehonorar, utbetales i 2024 | 28 525        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>     | <b>28 525</b> |





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 6018 Selskapsnavn: Sameiet Kongensgate 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.