



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 522 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: 22.05.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 883522192

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 910 397	2 870 134
Sum inntekter		2 910 397	2 870 134
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		2 359 244	2 013 536
Sum kostnader		2 484 754	2 127 636
Driftsresultat		425 643	742 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 549	45 405
Sum finansinntekter		62 549	45 405
Annen finanskostnad		510 904	454 755
Sum finanskostnader		510 904	454 755
Netto finans		-448 355	-409 350
Resultat før skattekostnad		-22 712	333 148
Årsresultat		-22 712	333 148
Totalresultat		-22 712	333 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 712	333 148
Sum overføringer og disponeringer		-22 712	333 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		105	4 845
Andre fordringer		87 669	77 367
Sum fordringer		87 774	82 212
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 741	1 104 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 741	1 104 070
Sum omløpsmidler		997 515	1 186 283
SUM EIENDELER		997 515	1 186 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 918 322	5 895 609
Sum opptjent egenkapital		-5 918 322	-5 895 609
Sum egenkapital		-5 918 322	-5 895 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 864 810	6 959 552
Sum annen langsiktig gjeld		6 864 810	6 959 552
Sum langsiktig gjeld		6 864 810	6 959 552
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 768	52 488
Leverandørgjeld		13 766	45 722
Annen kortsiktig gjeld		34 493	24 130
Sum kortsiktig gjeld		51 027	122 340
Sum gjeld		6 915 837	7 081 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		997 515	1 186 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470426

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 522 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: 22.05.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 910 397	2 870 134
Sum inntekter		2 910 397	2 870 134
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		2 359 244	2 013 536
Sum kostnader		2 484 754	2 127 636
Driftsresultat		425 643	742 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 549	45 405
Sum finansinntekter		62 549	45 405
Annen finanskostnad		510 904	454 755
Sum finanskostnader		510 904	454 755
Netto finans		-448 355	-409 350
Resultat før skattekostnad		-22 712	333 148
Årsresultat		-22 712	333 148
Totalresultat		-22 712	333 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 712	333 148
Sum overføringer og disponeringer		-22 712	333 148



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		105	4 845
Andre fordringer		87 669	77 367
Sum fordringer		87 774	82 212
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 741	1 104 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 741	1 104 070
Sum omløpsmidler		997 515	1 186 283
SUM EIENDELER		997 515	1 186 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 918 322	5 895 609
Sum opptjent egenkapital		-5 918 322	-5 895 609



Sum egenkapital	-5 918 322	-5 895 609
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 864 810	6 959 552
Sum annen langsiktig gjeld	6 864 810	6 959 552
Sum langsiktig gjeld	6 864 810	6 959 552
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 768	52 488
Leverandørgjeld	13 766	45 722
Annen kortsiktig gjeld	34 493	24 130
Sum kortsiktig gjeld	51 027	122 340
Sum gjeld	6 915 837	7 081 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	997 515	1 186 283



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 6021

SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Kragstogen barnehage, Olav Aukrusts vei 18.

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. Hagevann
8. Risikoreduserende tiltak mot at det kjøres fort på veiene på sameiets tomt
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE



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 [Navn] 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 at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 6021 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6021 Søndre Kragstogen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000



Sak 7

Hagevann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

For over 40 år siden valgte utbygger av Søndre Kragsskogen å etablere en løsning for felles utvendig sommervann, der enkelte enheter(annen hver) har en innvendig hovedkran og samtidig ansvar for at naboen får tilgang til vann via en felles utvendig kran. Ordningen har i hovedsak fungert godt, og ansvaret har tradisjonelt blitt videreført fra tidligere til nye eiere. Likevel ser styret behov for å tydeliggjøre ansvaret gjennom husordensreglene, for å sikre forutsigbarhet og unngå uklarheter – særlig ved eierskifte.

Forslag til tillegg i husordensreglene.

Felles tilgang til utvendig sommervann er et felles gode for seksjonene det gjelder. Den seksjonen som har hovedkran innvendig, har ansvar for at naboen får tilgang til vann via den utvendige kranen. Seksjonen har også ansvar for å åpne og stenge vannet i henholdsvis starten og slutten av sommersesongen, samt forebygge skader ved frost og lekkasjer. Innvendig vedlikehold bekostes av seksjonen med hovedkranen, mens utvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer deles mellom de to seksjonene som benytter felles kran.

Styrets begrunnelse er at dette er et viktig og ryddig tiltak for å sikre videreføring av en praksis som har fungert godt i mange år.

Styret ønsker å unngå innføre bruksregler, men vil samtidig understreke behovet for aktsom bruk av sommervannet. Bruk av vannet medfører støy fra rør, trykkfall og potensielle skader er forhold som brukerne må ta hensyn til ved bruk, for å unngå ulemper for den andre part.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres med regler om felles utendørs vann i sommerhalvåret.

Sak 8

Risikoreduserende tiltak mot at det kjøres fort på veiene på sameiets tomt

Forslag fremmet av:
Truls Rossbach Reehorst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Vi opplever at det kjøres fort i gangveiene på sameiets eiendom. Vi oppfatter at det først og fremst er utenforstående (håndverkere, transportører, Oda og lignende) uten barn i og eierskap til området, og antakeligvis med dårlig tid, som kjører fort. Vi opplever at det kjøres såpass fort (>20 km/t) at det vil kunne oppstå alvorlig skade på barn eller verre, dersom barn løper ut i gangveien og treffes av en bil. Det er samtidig mange blindsoner og dårlige siktforhold i området (f.eks høye og tykke hekker rett ved inngangspartier og gangveien) som øker risikoen for påkjørsel. En vanlig oppegående sjåfør har reaksjonstid på ca 1 sekund, og vedkommende vil ikke klare å stoppe dersom han/hun kjører i 20 km/t og et barn løper ut foran bilen.



Forslag til vedtak

Det innføres en regel om at maks fartsgrense på sameiets eiendom settes til 10 km/t og at det skiltes tydelig om dette. Det settes opp tydelige fartsgrenseskilt langs gangveien, både ved porten og andre steder hvor det er særlig høy risiko for påkjørsel. Styret gis videre mandat til å nærmere vurdere/utrede hvilke andre tiltak som kan ha god effekt basert på en kost/nytte vurdering (f eks låst bom). Sistnevnte kan jeg bistå med, hvis det er ønskelig. Nye tiltak innføres med eller uten avstemming, alt etter hva styret finner at er hensiktsmessig og i tråd med eierseksjonsloven.

Konkret:

- 10 km/t fartsgrense med tilhørende skilting på sameiets tomt
- Styret gis mandat til å nærmere vurdere/utrede hvilke andre tiltak som kan ha god effekt basert på en kost/nytte vurdering (f eks låst bom)

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget og deler bekymringen knyttet til høy hastighet og uaktsom kjøring i gangveiene på sameiets eiendom. Styret anerkjenner viktigheten av å redusere risiko for skade, særlig for barn, og støtter at det gjennomføres en utredning av mulige tiltak.

Styret stiller seg bak innsenders forslag til vedtak

Styret ønsker også tilbakemelding / drøfting av rammene for et slikt mandat, da tiltakene som vurderes potensielt kan innebære omfattende endringer – for eksempel restriksjoner ved kjøring på sameiets tomt.

Forslag til vedtak

- 10 km/t fartsgrense med tilhørende skilting på sameiets tomt - Styret gis mandat til å nærmere vurdere/utrede hvilke andre tiltak som kan ha god effekt basert på en kost/nytte vurdering (f eks låst bom)

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore B. Ødegård

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Døhlie Saltnes
- Simen Lunder



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Cathrine Reitan
- Vegard Sønslie

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Marianne Støvne
- Siri Skjønhaug



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Georgios Datsaris Arnebråtveien 79 I

Styremedlem Tore Breiseth Ødegård Arnebråtveien 81 P

Styremedlem Marit Olsen Arnebråtveien 81 O

Styremedlem Siri Skjønhaug Arnebråtveien 81 C

Styremedlem Per Christian Brekke Arnebråtveien 83 M

Varamedlem Vegard Sønslie Arnebråtveien 79 G

Varamedlem Anne Cathrine Reitan Arnebråtveien 81 J

Valgkomiteen

Marianne Støvne Arnebråtveien 83 H

Lars Christian Møller Arnebråtveien 77 D

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post sondrekragskogen@styrommet.no.

Se Søndre Kragsskogen Boligsameies hjemmeside på www.vibbo.no/sondre-kragskogen for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Søndre Kragsskogen Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Søndre Kragsskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883522192, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 2238

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

Søndre Kragsskogen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Sven Mozart Aarvold

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid dekker perioden fra årsmøte til årsmøte, mens regnskapet følger kalenderåret.

I løpet av det siste året har styret avholdt åtte ordinære styremøter, i tillegg til enkelte befaringer og digitale møter. Det er behandlet en rekke saker og henvendelser fra beboerne, samtidig som styret har fulgt opp avtaler og påsett at vedlikeholdet av sameiets eiendom blir ivaretatt.

Det har blitt arrangert to dugnader – én høsten 2024 og én våren 2025. Som tidligere år har dugnadsinnsatsen vært særdeles god. Etter dugnadene har det vært hyggelig sosialt samvær med grilling og servering. Det har også blitt gjennomført julegrantenning med påfølgende sosialt treff.

I forbindelse med rehabiliteringen av garasjene er det avdekket skader som må utbedres. Styret er i dialog med OBOS Prosjekt for å innhente tilbud på nødvendige utbedringer.

Utover dette er det per nå ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter eller utskiftninger, men følgende momenter bør vurderes i kommende periode:

- Driftssikkerheten for garasjeportene begynner å bli utfordrende, og kan medføre behov for utskiftning i nær fremtid. På dette punktet har styret gjort noe arbeid knyttet til innhenting av tilbud av portåpnere og bytte av selve porten
- Fremtidig krav til mottak av signaler for bredbånd og TV, vil kunne kreve omlegging til ren fiberløsning, fra dagens eksisterende Coax-løsning.
- Sikkerheten med enkelte private støttemurer på området anbefales fulgt nærmere opp og kartlegges.



SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 883 522 192, KUNDENR. 6021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 825 664	2 825 664	2 826 000	3 061 000
Ladeinntekter EL-bil		63 433	44 435	70 000	70 000
Andre inntekter	3	21 300	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 910 397	2 870 134	2 896 000	3 131 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 565	-11 301	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-134 650	-128 053	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-13 885	-5 506	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-277 930	-108 823	-395 000	-246 000
Forsikringer		-412 474	-387 128	-426 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-972 271	-835 396	-965 000	-1 084 400
Energi/fyring		-66 871	-66 551	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 540	-292 631	-309 000	-321 000
Andre driftskostnader	10	-173 059	-178 148	-184 000	-188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 484 755	-2 127 636	-2 629 100	-2 717 400
DRIFTSRESULTAT		425 642	742 498	266 900	413 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 549	45 405	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-510 904	-454 755	-501 000	-503 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-448 355	-409 350	-461 000	-463 000
ÅRSRESULTAT		-22 713	333 148	-194 100	-49 400
Overføringer:					
Udekket tap		-22 713	0		
Reduksjon udekket tap		0	333 148		



SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 883 522 192, KUNDENR. 6021

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	4 845
Forskuddsbetalte kostnader		75 669	77 297
Andre kortsiktige fordringer	13	12 000	70
Driftskonto OBOS-banken		392 714	1 104 002
Sparekonto OBOS-banken		517 027	68
SUM OMLØPSMIDLER		997 515	1 186 283
SUM EIENDELER		997 515	1 186 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 918 322	-5 895 609
SUM EGENKAPITAL		-5 918 322	-5 895 609
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 864 810	6 959 552
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 864 810	6 959 552
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 591	23 631
Leverandørgjeld		13 766	45 722
Påløpte renter		2 768	44 163
Påløpte avdrag		0	8 325
Annen kortsiktig gjeld	16	1 902	499
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 027	122 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		997 515	1 186 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Søndre Kragstogen Boligsameie

Georgios Datseris/s/

Per Christian Brekke/s/

Tore Breiseth Ødegård/s/

Siri Skjønhaug/s/

Marit Olsen Dalsegg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 647 584
Leietillegg påbygg	98 688
TV/internett	51 744
Feieravgift	14 112
Garasje	12 744
Søppelsekker	792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 825 664

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 800
Sklisikring	17 500
SUM ANDRE INNETEKTER	21 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 885
SUM KONSULENTHONORAR	-13 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 299
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 551
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-277 930

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-538 852
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-418 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-972 271

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 319
Håndverktøy	-751
Annet driftsmateriale	-905
Lyspærer og sikringer	-156
Vaktmestertjenester	-93 977
Andre fremmede tjenester	-10 521
Bank- og kortgebyr	-3 259
Velferdskostnader	-8 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 059

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 248
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNTEKTER	62 549

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

Renter og gebyr på lån	-510 821
Renter på leverandørgjeld	-83
SUM FINANSKOSTNADER	-510 904

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning for ladepunkt for oktober til desember 2024	12 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 000

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 AS(lån 1)	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-6 800 000
Nedbetalt tidligere	562 611
Nedbetalt i år	86 426
	-6 150 963
Obos-Banken AS(lån 2)	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-750 000
Nedbetalt tidligere	27 837
Nedbetalt i år	8 316
	-713 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 864 810

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg beboer gjort i 2024(refundert i 2025)	-1 902
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 902



Resultatanalyse 2024 Søndre Kragstogen Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 825 664	2 826 000	336	0 %
Ladeinntekter EL-bil	63 433	70 000	6 567	9 %
Andre inntekter	21 300	0	-21 300	100 %
Sum driftsinntekter	2 910 397	2 896 000	-14 397	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 510	-14 100	1 410	-10 %
Styrehonorar	-110 000	-100 000	10 000	-10 %
Revisjonshonorar	-7 565	-11 000	-3 435	31 %
Forretningsførerhonorar	-134 650	-135 000	-350	0 %
Konsulenthonorar	-13 885	-10 000	3 885	-39 %
Drift og vedlikehold	-277 930	-395 000	-117 070	30 %
Forsikringer	-412 474	-426 000	-13 526	3 %
Kommunale avgifter	-972 271	-965 000	7 271	-1 %
Energi/fyring	-66 871	-80 000	-13 129	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-300 540	-309 000	-8 460	3 %
Andre driftskostnader	-173 059	-184 000	-10 941	6 %
Sum driftskostnader	-2 484 755	-2 629 100	-144 345	5 %
Driftsresultat	425 642	266 900	-158 742	-59 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	62 549	40 000	-22 549	-56 %
Finanskostnader	-510 904	-501 000	9 904	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-448 355	-461 000	-12 645	3 %
Årsresultat	-22 713	-194 100	-171 387	88 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: 4S0DC-71J4T-HGFQQ-DKWIM-MGTMP-OE0E6



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 450DC-71J4T-HGFOQ-DKWIM-MGTMP-OEOEG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19

2021 Sandte Kragstøgen

Boligsameie.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 6021 Selskapsnavn: SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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.