



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 407 715	3 061 128
Sum inntekter		3 407 715	3 061 128
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 170 362	1 962 840
Sum kostnader		2 318 692	2 111 170
Driftsresultat		1 089 023	949 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 390	47 009
Sum finansinntekter		58 390	47 009
Annen finanskostnad		1 020 493	635 771
Sum finanskostnader		1 020 493	635 771
Netto finans		-962 103	-588 762
Resultat før skattekostnad		126 920	361 196
Årsresultat		126 920	361 196
Totalresultat		126 920	361 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 920	361 196
Sum overføringer og disponeringer		126 920	361 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 036 886	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 036 886	1 036 886
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 036 886	1 036 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		477 521	499 724
Sum fordringer		477 521	499 724
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		811 936	878 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		811 936	878 696
Sum omløpsmidler		1 289 456	1 378 420
SUM EIENDELER		2 326 343	2 415 306

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 813 545	16 940 465
Sum opptjent egenkapital		-16 813 545	-16 940 465
Sum egenkapital		-16 631 545	-16 758 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 330 055	18 654 424
Sum annen langsiktig gjeld		18 330 055	18 654 424
Sum langsiktig gjeld		18 330 055	18 654 424
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98 822	4 805
Leverandørgjeld		478 503	466 403
Annen kortsiktig gjeld		50 508	48 140
Sum kortsiktig gjeld		627 833	519 348
Sum gjeld		18 957 888	19 173 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 326 343	2 415 306



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384691

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 407 715	3 061 128
Sum inntekter		3 407 715	3 061 128
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 170 362	1 962 840
Sum kostnader		2 318 692	2 111 170
Driftsresultat		1 089 023	949 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 390	47 009
Sum finansinntekter		58 390	47 009
Annen finanskostnad		1 020 493	635 771
Sum finanskostnader		1 020 493	635 771
Netto finans		-962 103	-588 762
Resultat før skattekostnad		126 920	361 196
Årsresultat		126 920	361 196
Totalresultat		126 920	361 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 920	361 196
Sum overføringer og disponeringer		126 920	361 196



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 036 886	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 036 886	1 036 886

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 036 886	1 036 886
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		477 521	499 724
Sum fordringer		477 521	499 724

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		811 936	878 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		811 936	878 696

Sum omløpsmidler		1 289 456	1 378 420
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 326 343	2 415 306
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	16 813 545	16 940 465
Sum opptjent egenkapital	-16 813 545	-16 940 465
Sum egenkapital	-16 631 545	-16 758 465
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 330 055	18 654 424
Sum annen langsiktig gjeld	18 330 055	18 654 424
Sum langsiktig gjeld	18 330 055	18 654 424
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	98 822	4 805
Leverandørgjeld	478 503	466 403
Annen kortsiktig gjeld	50 508	48 140
Sum kortsiktig gjeld	627 833	519 348
Sum gjeld	18 957 888	19 173 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 326 343	2 415 306



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

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. 5366

Kingo Terrasse AS



Velkommen til generalforsamling i Kingo Terrasse AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5366>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbedring av dører
7. Innhenting av pristilbud på solcellepanel
8. Elektrisk Grill på Balkong
9. Skifta samtlige lås till oppgåingar
10. Ordne passasjen i bakgården.
11. Utbedring av rekkverk på brannbalkong
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kingo Terrasse AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Et styremedlem

Forslag til vedtak
Erik Szabo er valgt.

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.

Styrets innstilling
Styrets leder og et styremedlem

Forslag til vedtak
Rune Kruse Måløy og Ludvig Johansson er valgt.

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert og satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

Sak 6

Utbedring av dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av dørene sliter når det er kaldt. Vaktmesteren mener dette er pga. de trekker fukt og utvider seg.

Styret bestiller inn én fagperson som kan undersøke om dørene trenger noe spesielt vedlikehold og spesiallakk, og evt. gjennomføre vedlikeholdet.

Det er ikke aktuelt å bytte noen dører, men det vil være aktuelt å gjennomføre ny lakkering minst én gang pr. år.

Det vil etter styrets skjønn ikke påvirke økonomien i sameiet.



Forslag til vedtak

Det gjennomføres vedlikehold av ytterdører

Sak 7

Innhenting av pristilbud på solcellepanel

Forslag fremmet av:

Aleksander Vognild Burkow

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kingo Terrasse AS skal hente inn pristilbud på å få satt opp solcellepanel på taket, og så gjennomføre dette tiltaket hvis forstudiet viser seg at investeringen er lønnsom.

Styrets innstilling

Styret henter inn pristilbud, undersøker enova-støtte og søknadskrav for å montere solcellepanel på taket mot bakgården. Resultatet presenteres på neste årsmøte med en kost/nytte-utregning.

Forslag til vedtak

Kingo Terrasse AS har mye tak, der det kan monteres solcellepanel for å produsere strøm. Vi vil også slippe å betale nettleie på egenprodusert strøm, som utgjør en stor andel av strømkostnaden.

Strømprisene har holdt seg rundt 100 øre / kwh i oslo-området det siste året, og nettleie ligger oftest rundt 50 ør / kwh.

Med billig egenprodusert strøm vil beboerne kunne spare penger gjennom hele året, og de gangene vi ikke trenger strømmen selv kan vi tjene penger på å selge den tilbake til kraftnettet.

Solcellepanel kan nå kjøpes inn fra mange leverandører nå, og vi bør sjekke hva vi kan tjene på å sette opp solceller på eget tak.

Sak 8

Elektrisk Grill på Balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøk muligheten for elektriske griller på balkonger. Sjekk med kommunen om dette er tillatt av hensyn til barnesikkerhet mv.

Det styret ønsker svar på nå er om du som beboer synes dette har vært en glede eller det motsatte med tanke på lukten/røyken fra en nabo som griller.



Selvfølgelig vil det være regler rundt dette. F.eks ingen grilling etter 21.00 ovs.

Styrets innstilling

Styret är posetiv till att undersöka i frågan.

Forslag til vedtak

Styret undersöker om det er mulig dersom det er interesse blant beboere.

Sak 9

Skifta samtliga lås till uppgångar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Låsene på alle våre dører er gamle. Systemet (sylindere og nøkler) er over 20 år gammelt. Mange beboere har rapportert at nøkler fungerer sakte. Det anbefales ikke å kunne skifte sylindere da nøklene vi (beboerne) bruker i dag vanligvis er slitt.

Kostnaden for å skifte heis er ca: 20 000,-. 4 nye låser/sylindere (gategate/port bakgård/kjeller/loft) og 3 nye nøkler til hver leilighet.

Totalpris ønsker å være ca 160 000 (Da en gang allerede oppgradert).

Dette vil ikke påvirke fellekostnaden eller økonomien til sameiet.

Styrets innstilling

Styret menar att det finns pengar till detta og att det skall se som vedlikahåll.

Forslag til vedtak

Skifta samtliga lås till uppgångar

Sak 10

Ordne passasjen i bakgården.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Asfalten i passasjen i bakgården er svært slitt. Styret ønsker å se på muligheten for forbedring. Eks: Grus opp og legg asfaltering i bakgården.

Styret ønsker å undersøke hva som er mulig og samle inn en pris.



Styrets innstilling

Styret mener at dette snart vil bli en nødvendighet fremfor et valg.

Forslag til vedtak

Ordne passasjen i bakgården.

Sak 11

Utbedring av rekkverk på brannbalkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har sendt inn forslag om å endre på balkonger slik at de blir godkjent for opphold. Styret har undersøkt og det vil være en betydelig jobb å utvide disse slik at de kan være vanlige balkonger, som styret pr. nå ikke finner formålstjenlig.

Det er likevel slik at rekkverkene er for lave iht. dagens krav. Styret ønsker å undersøke om det er mulig å heve rekkverkene på et vis - slik at vi ivaretar beboernes sikkerhet på en bedre måte.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gå i dialog med en metalarbeider om å lage en "modul" som kan settes oppe på balkongene. Styret tenker dette bør kunne gå innenfor normale driftskostnader for å utbedre HMS og ikke vil medføre noen økte kostnader for beboere.

Styret forutsetter at dette kan gjøres uten at det går utover estetikken og blir en stygg løsning.

Forslag til vedtak

Styret arrangerer befaring og legger ut saken på anbud. Forutsatt at dette kan gjøres uten for store estetiske eller praktiske inngrep iverksetter styret dette.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ibrahim Mursal
- Julie Bredholt
- Runar Bålsrud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kruse Måløy	Vøyensvingen 1 A
Styremedlem	Ludvig Johansson	Vøyensvingen 3 A
Styremedlem	Erik Szabo	Vøyensvingen 3 B
Varamedlem	Tuva Listhaug	Vøyensvingen 1 C (flyttet)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post kingoterrasse@styrerrommet.no. 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 Kingo Terrasse AS

Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Kingo Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934610679, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 235 237 238

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kingo Terrasse AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 møter i 2023/2024

Brannsikkerhet og varslingsanlegg

Det ble i 2022/2023 gjennomført installering av nye brannalarmer, som det har vært mange utfordringer med. For å bøte på denne utfordringen har styret fått flyttet sentralenhetene til utsiden av kjellertrappene i oppgangene.

Det gamle brannvernssystemet ble fjernet i sin helhet.

Pipevifter

Det har vært utfordringer med pipeviftene i flere av oppgangene. Det har vært montør og sett på disse og justert. Det har vært spesielle utfordringer i 5B og 1B, disse er bestilt byttet og arbeidet vil gjennomføres snart.

Sprekker i fasade 5B

Det var noen sprekker i fasaden mot bakgården i 5B som medførte lekkasjer. Styret satte saken på anbud og fikk to tilbud. Styret valgte det billigste og murerselskapet utbedret fasaden.

Avtrekksvifter bad

Det har vært flere utfordringer med avtrekksvifter på badene i oppgangene. Styret har avtale med elektrikere som kommer og gjennomfører vedlikehold fortløpende når sakene meldes inn.

Vogn- og sykkelkur

Det ble innhentet tilbud på vogn- og sykkelkur i bakgården. Det billigste tilbudet var 175.000 eks. mva. kroner som styret valgte å si nei til da pga. større utgifter til utbedring av fasaden.

Styret vil gjenoppta arbeidet med å få bygget vogn- og sykkelkur i bakgården iht. vedtak fra generalforsamling 2023 i inneværende styreperiode.

Lys på loftet

Byttet lampe på samtlige loft slik at belysningen i fellesarealene ble betydelig bedre.

Byttet lås i oppgang

Det ble byttet lås i oppgang 3 A og levert ut nøkler til beboerne der. Alle fire fellesdørene – inngang, bakgård, kjeller og loft – fikk ny låsesylinder.

Annet løpende arbeid

I tillegg til disse større prosjektene, har styret utøvet den daglige driften av aksjeselskapet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 126 920,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 250 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning av kommunale avgifter. Dette ligger til grunn i budsjettet for 2024. Detaljer om de kommunale avgiftene finnes på Oslo kommunes nettsider.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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

Styret har inngått ny forsikringsavtale med IF forsikring. Budsjettposten for forsikring i 2024 ble justert ned med kr. 100 000 etter ny avtale.

Lån

Kingo Terrasse AS har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KINGO TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KINGO TERRASSE.

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 rettvise 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 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.

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 Dokumentnøkkel: FBV8N-QU7PM-BEY50-UAX5X-MEU23-LBSEU



AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 407 540	3 061 128	3 404 000	3 742 961
Andre inntekter	3	175	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 407 715	3 061 128	3 404 000	3 742 961
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 102	-9 622	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-136 413	-131 148	-138 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-7 255	-4 999	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-341 400	-395 660	-315 000	-195 000
Forsikringer		-415 990	-371 107	-408 000	-457 000
Kommunale avgifter	9	-640 046	-535 219	-630 000	-733 000
Energi/fyring		-64 885	-89 508	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 426	-190 123	-197 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-332 846	-235 454	-347 000	-317 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 318 692	-2 111 170	-2 301 330	-2 334 330
DRIFTSRESULTAT		1 089 023	949 958	1 102 670	1 408 631
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 390	47 009	0	20 000
Finanskostnader	12	-1 020 493	-635 771	-918 000	-1 145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-962 103	-588 762	-918 000	-1 125 000
ÅRSRESULTAT		126 920	361 196	184 670	283 631
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		126 920	361 196		

AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	805 986	805 986
Tomt		230 900	230 900
SUM ANLEGGSMIDLER		1 036 886	1 036 886
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 474	15 362
Forskuddsbetalte kostnader		457 047	484 362
Driftskonto OBOS-banken		322 713	202 371
Sparekonto OBOS-banken		489 223	676 325
SUM OMLØPSMIDLER		1 289 456	1 378 420
SUM EIENDELER		2 326 343	2 415 306
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	182 000	182 000
Udekket tap	15	-16 813 545	-16 940 465
SUM EGENKAPITAL		-16 631 545	-16 758 465
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 330 055	18 654 424
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 330 055	18 654 424
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 508	48 140
Leverandørgjeld		478 503	466 403
Påløpte renter		98 822	4 805
SUM KORTSIKTIG GJELD		627 833	519 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 326 343	2 415 306
Pantstillelse	17	34 840 000	34 840 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i AS Kingo Terrasse

Rune Kruse Måløy

Kalum Johansson

Erik Szabo

**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	3 392 016
Ekstra kjellerbod	12 108
Eiendomsskatt	9 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 414 092

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-6 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 407 540

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Purregebyr	175
SUM ANDRE INNETEKTER	175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 015
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 240
SUM KONSULENTHONORAR	-7 255

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-212 784
Drift/vedlikehold VVS	-97 918
Drift/vedlikehold elektro	-7 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 169
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 400

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 030
Vann- og avløpsavgift	-392 938
Feieavgift	-9 180
Renovasjonsavgift	-227 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-640 046

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 323
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 872
Vaktmestertjenester	-268 627
Renhold ved firmaer	-10 759
Snørydding	-11 719
Gressklipping	-4 341
Andre fremmede tjenester	-4 822
Trykksaker	-659
Andre kontorkostnader	-53



Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-3 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 846

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 743
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 964
SUM FINANSINNTEKTER	58 390

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 020 237
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	-1 020 493

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	805 986
SUM BYGNINGER	805 986

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.235 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-21 196 664



12

Kingo Terrasse AS

Nedbetalt tidligere	2 542 240	
Nedbetalt i år	324 369	
		-18 330 055
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 330 055

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 330 055
TOTALT	18 330 055

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	805 986
Tomt	230 900
TOTALT	1 036 886



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF forsikring med polisenummer Sp6388500.1.6. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting av porttelefoner og ringetabl	I alle leilighetene og oppganger
2018	Utskifting av vinduer og balkongdører	I alle leilighetene og oppganger
2017	Utbedring av el.-anlegget i kjeller	Utbygging av hovedsikringer, kabelanlegg og lysarmatur.
2015	Rehabilitering av alle piper	
2012	Rehabilitering av frontfasade	
2010	Brannsikring og oppussing:	Skiftet dører til alle leiligheter, kjellere og loft Utbedret setningsskader i oppganger Oppussing av oppganger Montering av felles brannvarslingssystem
2007	Maling av vinduer + Peisvifter	Avsluttende arbeid / maling av vinduer Montering av peisvifter
2005 - 2006	Vinduer	Maling av vinduer mot bakgård
2003 - 2004	Tak og fasade	Omfattende vedlikehold av tak og fasade, totalkostnad kr 6 395 000,-.
2000 - 2001	Våtromsrehabilitering	Baderomsrehabilitering og utskifting av soilrør, totalkostnad kr 8 233 000,-.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 5366 Selskapsnavn: Kingo Terrasse AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Erik Szabo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rune Kruse Måløy og Ludvig Johansson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr

- For
 Mot

Sak 6 Utbedring av dører

Det gjennomføres vedlikehold av ytterdører

- For
 Mot

Sak 7 Innhenting av pristilbud på solcellepanel

Kingo Terrasse AS har mye tak, der det kan monteres solcellepanel for å produsere strøm. Vi vil også slippe å betale nettleie på egenprodusert strøm, som utgjør en stor andel av strømkostnaden.

Strømprisene har holdt seg rundt 100 øre / kwh i oslo-området det siste året, og nettleie ligger oftest rundt 50 ør / kwh.

Med billig egenprodusert strøm vil beboerne kunne spare penger gjennom hele året, og de gangene vi ikke trenger strømmen selv kan vi tjene penger på å selge den tilbake til kraftnettet.

Solcellepanel kan nå kjøpes inn fra mange leverandører nå, og vi bør sjekke hva vi kan tjene på å sette opp solceller på eget tak.

- For
 Mot

Sak 8 Elektrisk Grill på Balkong

Styret undersøker om det er mulig dersom det er interesse blant beboere.

- For
 Mot



Sak 9 Skifta samtliga lås till uppgångar

Skifta samtliga lås till uppgångar

- For
 Mot

Sak 10 Ordne passasjen i bakgården.

Ordne passasjen i bakgården.

- For
 Mot

Sak 11 Utbedring av rekkverk på brannbalkong

Styret arrangerer befaring og legger ut saken på anbud. Forutsatt at dette kan gjøres uten for store estetiske eller praktiske inngrep iverksetter styret dette.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Ibrahim Mursal
 Julie Bredholt
 Runar Bålsrud



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.