



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	975 829 642
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning Torgveien 10 1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 040 027	1 039 992
Sum inntekter		1 040 027	1 039 992
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		827 396	937 528
Sum kostnader		930 086	1 040 218
Driftsresultat		109 941	-226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 040	1 754
Sum finansinntekter		1 040	1 754
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 040	1 754
Ordinært resultat før skattekostnad		110 981	1 528
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 981	1 528
Årsresultat		110 981	1 528
Totalresultat		110 981	1 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 981	1 528
Sum overføringer og disponeringer		110 981	1 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 754	79 581
Sum fordringer		84 754	79 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 471	508 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 471	508 301
Sum omløpsmidler		704 224	587 882
SUM EIENDELER		704 224	587 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		668 052	557 071
Sum opptjent egenkapital		668 052	557 071
Sum egenkapital		668 052	557 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 074	30 811
Annen kortsiktig gjeld		5 098	
Sum kortsiktig gjeld		36 172	30 811
Sum gjeld		36 172	30 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 224	587 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225064

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 829 642
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 975 829 642
KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 040 027	1 039 992
Sum inntekter		1 040 027	1 039 992
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		827 396	937 528
Sum kostnader		930 086	1 040 218
Driftsresultat		109 941	-226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 040	1 754
Sum finansinntekter		1 040	1 754
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 040	1 754
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 981	1 528
Årsresultat		110 981	1 528
Totalresultat		110 981	1 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 981	1 528
Sum overføringer og disponeringer		110 981	1 528



Organisasjonsnr: 975 829 642
KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 754	79 581
Sum fordringer		84 754	79 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 471	508 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 471	508 301
Sum omløpsmidler		704 224	587 882
SUM EIENDELER		704 224	587 882
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		668 052	557 071
Sum opptjent egenkapital		668 052	557 071



Sum egenkapital	668 052	557 071
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	31 074	30 811
Annen kortsiktig gjeld	5 098	
Sum kortsiktig gjeld	36 172	30 811
Sum gjeld	36 172	30 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	704 224	587 882



Organisasjonsnr: 975 829 642
KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Konglestien Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 4311





Velkommen til årsmøte i Konglestien 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4311>

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedlikehold maling i sameiet
8. TV og Internett

Med vennlig hilsen,

Styret i Konglestien Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering - Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder. Styret foreslår rådgiver i OBOS, Ole-Christian Aslaksen som møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tara Sommer er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Kolstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvild Mamen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Wester Kyrre



Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Tara Sommer

Sak 7

Vedlikehold maling i sameiet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Førrige gang sameiet ble malt var i 2011. Levetiden på Jotun beis som ble brukt i 2011 er mellom 10-12 år.

I 2020/21 ble garasjer og gavlvegger i andre etasjer malt. En del beboere malte deler av sine enheter i 2020. Det er nå tid for å male hele sameiet slik at vi får samme kvalitet over alt. Vi håper at alle som har vannkran kan bistå med vann for husvask mot kompensasjon om nødvendig.

Prosjektet:

Historisk sett har vi utført maling av hus på dugnad, og beboere har hatt ansvaret for sin enhet. Styret har jobbet med en alternativ løsning der vi har henvendt oss til eksterne aktører. Prosjektet innebærer at eksternt firma maler alle vegger samt 10 vinduer i 2. dre etasje som må males med stillasj som defineres som fase 1 og utføres i 2022. Fase 2 som er de resterende vinduene males om et år.

(tilbudene finner du i Vibbo)

(*) Våre estimater (2 ukesverk) der råte og sprukne bord må utbedres. Dette er dokumentert i tilstandsrapport under vedlikeholdsplan på Vibbo.

Fire leverandører har vært på befaring, og vi har mottatt tilbud fra alle. Prismessig er Malevenn Antonio Dias AS (kr. 2.135.166) og Buer Entreprenør AS (kr. 1.874.125) uaktuelle å jobbe videre med.

To tilbud er aktuelle innen styrets forslag til budsjetttrammer. To Malere Interiør & Vedlikehold AS sitt tilbud for fase 1 på kr. 564.013,-, pluss tid og materiell for endringer. På Millimeter'n AS sitt tilbud på kr. 586.000,-, for fase 1 pluss tid og materiell for endringer. Vi har også forespurt estimat for en fase 2 hos aktuelle leverandører.

Det er utført økonomisk sjekk på begge de aktuelle leverandører samt referansesjekk.



Vedlikeholdsbudsjettet for 2022 er på kr. 421.000,-. Styret ser ikke behov for å øke fellesutgifter om vi følger planen med to faser (2022/2023), og styret gis en fullmakt til å benytte kr. 250.000,- fra egenkapitalen i 2022. Pr. 31.12.2021 vardenne på kr. 668.052,-

Dersom det skulle dukke opp større uforutsette vedlikeholdskostnader utenfor prosjektrammer vil det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å løse finansiering av disse.

Forslag til vedtak 1

Male på dugnad i 2022: Maling gjøres på dugnad av beboere, unntatt der høyden og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) setter begrensninger.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å forhandle og skrive kontrakt med en prosjektramme for 2022 på kr. 650.000,-. Styret ber derfor om fullmakt til å benytte kr. 250.000,- fra egenkapitalen i 2022. Denne skal brukes for fase 1 i 2022. Vi ønsker også å legge inn en opsjon for en fase 2 i kontrakten for maling av dører og vinduer i 2023. I 2023 er planen at egenkapital igjen skal bygges mot anbefalt egenkapital på kr. 510.000,-. Vi planlegger ikke økte felleskostnader for å utløse opsjonen.

Vedlegg

2. Skjermbilde.JPG

Sak 8

TV og Internett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Telenor er vår leverandør - fiber og TV leverandør

Dagens løsning: Komplet 100 / kr.499,- pr. Boenhet fra mars 2022.

Vi har nå mulighet for en ny og mer oppdatert / moderne løsning som også gjelder utstyr (ruter/tv-boks)

Frihet M / kr.499 pr. boenhet.

Produktark på begge løsningene finner du Vibbo.



Forslag til vedtak 1

Komplett 100: Vi beholder dagens løsning, Telenor Komplett 100. Oppgradering av internett hastighet over 100 mbs kan gjøres mot betaling.

Forslag til vedtak 2

Frihet M: Beboerne får en moderne avtale hvor det kan brukes 240 poeng. Poengene kan brukes til å velge vekk TV kanaler for høyere Internetthastighet, alternativt kan man velge flere TV kanaler og lavere internett hastighet.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Olaf Kolstad	Konglestien 57
Styremedlem	Christine Fjellum	Konglestien 65
Styremedlem	Ingvild Mamen	Konglestien 17
Varamedlem	Lars Erik Nylund	Konglestien 6
Varamedlem	Rohit Sharma	Konglestien 29

Valgkomiteen

Therese Michelet	Konglestien 55
Tara Annette Sommer	Konglestien 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Konglestien Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Konglestien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975829642, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Konglestien 1-67 /Oddetall

Gårds- og bruksnummer:
249 1004

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

Konglestien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter, og årsmøte for 2021 der regnskapet, budsjett og planer er behandlet.

Vedlikehold

Styrets fokus har vært vedlikehold, gjennomgang av kontrakter, økonomi, og ferdigstilling av prosjekt vedtatt av årsmøtet.

- Det er arrangert 2 dugnader, vår og høst.
- Skifte av kledning på 4 vegger i annen etasje. Prosjektet er ferdigstilt, og alle gavlvegger i 2.dre etasjer er nå fullført iht. plan.
- Installasjon av ladeinfrastruktur for el-kjøretøy. Det gjenstår oppgradering til høyere strømkapasitet. Kabler er lagt og sikringsskap er montert. Lading og lader skal bestilles på Internet ladeklar.no
- Fellesanlegg strøm. Utelys har blitt oppgradert med bl.a. LED lys på øvre og nedre plan.

Kommunikasjon og elektronisk arkiv

Styret har som mål at *a//* kommunikasjon skal skje elektronisk og at nødvendig informasjon om sameiet er tilgjengelig på Vibbo.no.

Det er nye avhendingsregler for salg av bolig fra 1.1.2022 og selger har større informasjonsplikt. Styret har tilrettelagt på Vibbo slik at selger finner nødvendig informasjon til megler som vedtekter, årsberetning, polisenummer for husforsikring, el-bil lading m.m. Dette er typisk informasjon som meglere ber om. I tillegg ber meglere om vedlikeholdsplaner og planlagte økninger i fellesutgifter. Alt dette finnes i årsrapportene. Informasjonsplikten ligger hos selger/beboer.

Annet

- Styret har behandlet og bistått i 19 beboersaker. Flere av disse er behandlet som egne styresaker og andre er svar på generelle forespørsler. Styret har et eget arkiv for dette, men grunnet personvern offentliggjøres ikke dette i årsrapporten.
- Styret har gjennomgått kontrakter, og det er lite rom for forhandlinger med leverandører. Gjeldende økonomiske betingelser er lagt til grunn for 2022 budsjettet.
- Utleiere skal informere styret om utleieforholdet, utføre Radon testing av boenhet, og sikre brannvern og utføre egenkontroll av el. Tema om dette er laget på Vibbo.
- Vi har hatt noen forespørsler om sigarettøyking og grilling. Vi oppfordrer til å vise hensyn. Overhold brannvern ved grilling og bruk av bålpanner, hold god avstand til husvegg og ha tilgang til slukkemidler. Vis hensyn og skjerm naboer fra grill- og sigarettøyk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 040 027.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 930 086.

Resultat

Årets resultat på kr 110 981 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 668 052.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 421 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 15 000 i energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 998. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konglestien Boligsameie.

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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene av på 30,- pr.mnd fra 01.02.2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konglestien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konglestien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: USDFL-USK2K-ZTZ6A-Q6V5L-UOVIZ-BBODE



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: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-07 10:11:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U3DFL-USK2K-ZTZ6A-Q6V5L-UOVIZ-BBODE

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).

Vedlegg 1

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/validate>

Årsrapport.pdf



KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 829 642, KUNDENR. 4311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 039 992	1 039 992	1 040 000	1 040 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 040 027	1 039 992	1 040 000	1 040 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 236	-7 903	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 085	-71 160	-73 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-4 595	-10 009	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-374 467	-531 243	-405 000	-421 000
Forsikringer		-112 974	-105 445	-110 000	-115 000
Energi/fyring		-12 774	-7 850	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 310	-149 190	-150 000	-204 000
Andre driftskostnader	9	-53 956	-54 729	-120 000	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-930 086	-1 040 218	-998 000	-1 040 000
DRIFTSRESULTAT		109 941	-226	42 000	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 040	1 754	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 040	1 754	0	0
ÅRSRESULTAT		110 981	1 528	42 000	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		110 981	1 528		



KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 829 642, KUNDENR. 4311

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 203	5 098
Forskuddsbetalte kostnader		79 551	74 483
Driftskonto OBOS-banken		109 126	108 784
Sparekonto OBOS-banken		510 345	399 517
SUM OMLØPSMIDLER		704 224	587 882
SUM EIENDELER		704 224	587 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		668 052	557 071
SUM EGENKAPITAL		668 052	557 071
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 098	0
Leverandørgjeld		31 074	30 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 172	30 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 224	587 882
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 02.02.2022
Styret i Konglestien Boligsameie

Kai Olaf Kolstad /s/

Christine Fjellum /s/

Ingvild Mamen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 600
Kabel-tv	142 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 039 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleiekorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 236.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 595
SUM KONSULENTHONORAR	-4 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Follo bygg AS	-331 346
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-331 346
Drift/vedlikehold elektro	-34 157
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 080
Kostnader dugnader	-884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-374 467

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-45 234
Trykksaker	-1 595
Andre kontorkostnader	-167
Porto	-1 779
Kontingenter	-1 490
Gaver	-850
Bank- og kortgebyr	-2 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 956

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
SUM FINANSINNTEKTER	1 040



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625739. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Vedlegg 2 til sak 7. Vedlikehold maling i sameiet

Innstilling	Leverandør	Pris fase 1 i 2022	Estimat fase 2 i 2023, male alle vinduer og dører	Pris ekstraarbeider
Aktuell	To malere Interiør & Vedlikehold AS Fnr 987755059	Kr. <u>564.013,-</u> Pluss (*) 87.000,-	Kr. 200-250.000,-	Timespris pluss materialer (snekker) Kr. 934,-
Aktuell	På Millimeter AS Fnr.979 781 625	Kr. <u>586.000,-</u> Pluss (*). 75.000	Kr. 200-250.000,-	Timespris pluss materialer (snekker) Kr. 775
Ikke aktuell	Buer Entreprenør AS Fnr.986216316	Kr. 1.874.125		
Ikke aktuell	Malersvenn Antonio Dias AS fnr <u>992 006 528</u>	Kr. 2.135.166		



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.22

Selskapsnummer: 4311 **Selskapsnavn:** Konglestien Boligsameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Ole-Christian Aslaksen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Tara Sommer er valgt.</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 90 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Kai Kolstad

Styremedlem (1 skal velges)

- Ingvild Mamen

Varamedlem (1 skal velges)

- Christian Wester Kyrre

Valgkomite (1 skal velges)

- Tara Sommer

Sak 7 Vedlikehold maling i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Male på dugnad i 2022: Maling gjøres på dugnad av beboere, unntatt der høyden og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) setter begrensninger.
- Styret gis fullmakt til å forhandle og skrive kontrakt med en prosjektramme for 2022 på kr. 650.000,- Styret ber derfor om fullmakt til å benytte kr. 250.000,- fra egenkapitalen i 2022. Denne skal brukes for fase 1 i 2022. Vi ønsker også å legge inn en opsjon for en fase 2 i kontrakten for maling av dører og vinduer i 2023. I 2023 er planen at egenkapital igjen skal bygges mot anbefalt egenkapital på kr. 510.000,-. Vi planlegger ikke økte felleskostnader for å utløse opsjonen.



Sak 8 TV og Internett

Hvilket forslag stemmer du for?

- Komplett 100:** Vi beholder dagens løsning, Telenor Komplett 100. Oppgradering av internett hastighet over 100 mbs kan gjøres mot betaling.
- Frihet M:** Beboerne får en moderne avtale hvor det kan brukes 240 poeng. Poengene kan brukes til å velge vekk TV kanaler for høyere Internett hastighet, alternativt kan man velge flere TV kanaler og lavere internett hastighet.



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.