



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 851 504	2 820 259
Sum inntekter		1 851 504	2 820 259
Kostnader			
Lønnskostnad		45 063	45 782
Annen driftskostnad		1 159 155	1 107 029
Sum kostnader		1 204 218	1 152 811
Driftsresultat		647 286	1 667 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 129	5 306
Sum finansinntekter		4 129	5 306
Annen finanskostnad		111 893	134 627
Sum finanskostnader		111 893	134 627
Netto finans		-107 764	-129 321
Ordinært resultat før skattekostnad		539 522	1 538 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		539 522	1 538 127
Årsresultat		539 522	1 538 127
Totalresultat		539 522	1 538 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		539 522	1 538 127
Sum overføringer og disponeringer		539 522	1 538 127



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 018 204	49 970 828
Sum varige driftsmidler		50 018 204	49 970 828
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 018 204	49 970 828
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 587	97 090
Sum fordringer		19 587	97 090
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 447	802 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 447	802 560
Sum omløpsmidler		792 034	899 650
SUM EIENDELER		50 810 238	50 870 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 909 408	28 369 886
Sum opptjent egenkapital		28 909 408	28 369 886
Sum egenkapital		28 912 208	28 372 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 754 139	7 222 588
Øvrig langsiktig gjeld		14 959 700	14 959 700
Sum annen langsiktig gjeld		21 713 839	22 182 288
Sum langsiktig gjeld		21 713 839	22 182 288
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		135 356	142 611
Leverandørgjeld		20 730	172 335
Annen kortsiktig gjeld		28 106	558
Sum kortsiktig gjeld		184 192	315 504
Sum gjeld		21 898 031	22 497 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 810 238	50 870 478



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522558

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 851 504	2 820 259
Sum inntekter		1 851 504	2 820 259
Kostnader			
Lønnskostnad		45 063	45 782
Annen driftskostnad		1 159 155	1 107 029
Sum kostnader		1 204 218	1 152 811
Driftsresultat		647 286	1 667 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 129	5 306
Sum finansinntekter		4 129	5 306
Annen finanskostnad		111 893	134 627
Sum finanskostnader		111 893	134 627
Netto finans		-107 764	-129 321
Ordinært resultat før skattekostnad		539 522	1 538 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		539 522	1 538 127
Årsresultat		539 522	1 538 127
Totalresultat		539 522	1 538 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		539 522	1 538 127
Sum overføringer og disponeringer		539 522	1 538 127



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 018 204	49 970 828
Sum varige driftsmidler		50 018 204	49 970 828

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		50 018 204	49 970 828
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		19 587	97 090
Sum fordringer		19 587	97 090

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 447	802 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 447	802 560

Sum omløpsmidler		792 034	899 650
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		50 810 238	50 870 478
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 909 408	28 369 886



Sum opptjent egenkapital	28 909 408	28 369 886
Sum egenkapital	28 912 208	28 372 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 754 139	7 222 588
Øvrig langsiktig gjeld	14 959 700	14 959 700
Sum annen langsiktig gjeld	21 713 839	22 182 288
Sum langsiktig gjeld	21 713 839	22 182 288
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	135 356	142 611
Leverandørgjeld	20 730	172 335
Annen kortsiktig gjeld	28 106	558
Sum kortsiktig gjeld	184 192	315 504
Sum gjeld	21 898 031	22 497 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 810 238	50 870 478



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/krummedike>

OBS!

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Krummedike Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)



KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styreleders postkasse innen fredag 21. mai. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen fredag 28. mai.

- Pr epost til krummedike@styrerommet.no

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)





Til andelseierne i Krummedike Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Krummedike Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/krummedike>

Det avholdes et oppstartsmøte via Teams tirsdag 25. mai kl 18.00

Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Krummedike Borettslag
avholdes digitalt med oppstartsmøte tirsdag 25.05.2021 kl. 18.00 via Teams.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av husordensreglenes §8 fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.05.2021
Styret i Krummedike Borettslag

Grethe Dønhaug Roald Jan Eilertsen Inger Marie Persson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Dønhaug	Liakollveien 28 A
Nestleder	Roald Jan Eilertsen	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Inger Marie Persson	Liakollveien 26 B
Varamedlem	Ragnar Inge Fatland	Liakollveien 26 B
Varamedlem	Åshild Margrete Fosdal	Liakollveien 28 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Grethe Dønhaug	Liakollveien 28 A
Varadelegert	
Roald Jan Eilertsen	Liakollveien 26 B

Valgkomiteen

Arve Dønhaug	Liakollveien 28 A
Marit Kristine H Sandvik	Liakollveien 28 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Krummedike Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Krummedike Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885708412, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Liakollveien 26 og 28

Gårds- og bruksnummer:

191 155 182

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten, kjøpt i 2003 er på 3 249 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Krummedike Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 851 504,-. Dette er kr 30 504,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 204 218,-. Dette er kr 63 782,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og refusjon fra de omliggende boligselskaper som er ført på «Kostnader sameie».

Resultat

Årets resultat på kr 539 522,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 607 842,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 165 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 100 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krummedike Borettslag.

Lån

Krummedike Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med kr 64 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krummedike Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Krummedike Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Krummedike Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		584 146	509 632	584 146	607 842
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		539 522	1 538 127	439 000	488 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-468 449	-485 237	-451 000	-484 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-978 376	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-47 376	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 697	74 514	-12 000	4 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		607 842	584 146	572 146	611 842
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		792 034	899 650		
Kortsiktig gjeld		-184 192	-315 504		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		607 842	584 146		



KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		579 992	619 779	581 424	542 820
Innkrevde felleskostnader	2	1 239 792	1 222 104	1 239 576	1 266 180
Andre inntekter	3	31 720	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 851 504	1 841 883	1 821 000	1 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 063	-6 782	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-39 000	-39 000	-39 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 545	-4 000	-4 000	-4 000
Andre honorarer		-4 000	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-62 925	-61 330	-63 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-17 250	-63 178	-40 000	-20 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-342 494	-117 259	-165 000	-165 000
Forsikringer		-97 090	-88 822	-97 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-221 580	-204 118	-222 000	-225 000
Kostnader sameie	21	26 185	-36 334	-79 000	-79 000
Energi/fyring	10	-181 805	-290 630	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 435	-126 712	-128 000	-128 000
Andre driftskostnader	11	-126 616	-105 046	-125 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 204 218	-1 152 811	-1 268 000	-1 272 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		647 286	689 072	553 000	537 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	978 376	0	0
DRIFTSRESULTAT		647 286	1 667 448	553 000	537 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 129	5 306	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-111 893	-134 627	-120 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 764	-129 321	-114 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		539 522	1 538 127	439 000	488 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		539 522	1 538 127		



KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 875 000	49 875 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	143 204	95 828
SUM ANLEGGSMIDLER		50 018 204	49 970 828
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	97 090
Andre kortsiktige fordringer	15	19 587	0
Driftskonto OBOS-banken		206 344	219 455
Sparekonto OBOS-banken		566 103	583 105
SUM OMLØPSMIDLER		792 034	899 650
SUM EIENDELER		50 810 238	50 870 478
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 28		2 800	2 800
Annen egenkapital	16	28 909 408	28 369 886
SUM EGENKAPITAL		28 912 208	28 372 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 754 139	7 222 588
Borettsinnskudd	18	14 959 700	14 959 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 713 839	22 182 288
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 730	172 335
Påløpte renter		14 547	33 463
Påløpte avdrag		120 809	109 148
Annen kortsiktig gjeld	19	28 106	558
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 192	315 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 810 238	50 870 478



13

Krummedike Borettslag

Pantstillelse	20	49 872 200	49 872 200
Garantiansvar	21	13 327	15 985

Oslo, 03.05.2021

Styret i Krummedike Borettslag

Grethe Dønhaug

Inger Marie Persson

Roald Jan Eilertsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	901 224
Oppvarming	338 568
Kapitalkostnader på IN-lån	572 028
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 964
Overført til kapitalkostnader	-579 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 239 792

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering eksterne, lys	31 720
SUM ANDRE INNTEKTER	31 720

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 063
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 063

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 2019/2020, og er på kr 39 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 250
SUM KONSULENTHONORAR	-17 250

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 889
Drift/vedlikehold VVS	-5 348
Drift/vedlikehold elektro	-34 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 062
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-230 720
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 494

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-151 054
Renovasjonsavgift	-70 525
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 580

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 851
Fjernvarme	-161 955
SUM ENERGI / FYRING	-181 805

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 600
Driftsmateriell	-599
Vaktmestertjenester	693
Renhold ved firmaer	-45 007
Snørydding	-12 955
Gressklipping	-44 526
Andre fremmede tjenester	-6 325
Kontor- og datarekvisita	-1 635
Trykksaker	-1 024
Andre kontorkostnader	-5 349
Porto	-410
Bank- og kortgebyr	-2 497
Velferdskostnader	-2 382
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 616

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	88
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 998
Andre renteinntekter	1 043
SUM FINANSINNEKTER	4 129

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-111 543
Renter på leverandørgjeld	-350
SUM FINANSKOSTNADER	-111 893

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2003	49 875 000
SUM BYGNINGER	49 875 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.191/bnr.155 og 182.

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lys parkeringsplass	19 587
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 587

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 940 839
Egenkapital fra IN tidligere	19 089 387
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-11 120 818
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 909 408

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,8 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-35 269 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 957 526
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	468 449
Nedbetalt tidligere, IN	19 089 387
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-6 754 139**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-14 959 700
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 959 700****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-309
Påløpte kostnader	-27 797

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-28 106****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 959 700
Pantelån	6 754 139
Påløpte avdrag	120 809
Beregnete IN-forpliktelser	7 968 569

TOTALT **29 803 217**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 875 000
-----------	------------

TOTALT **49 875 000**



NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16,9% av Rosenholm Garasjesameie og Rosenholm Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Rosenholm Garasjesameie, kr 12 717 og i Rosenholm Utomhussameie, kr 610.

Selskapets andel i sameiene vises i balansen som anleggsmidler under posten

Andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

Kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



ROSENHOLM GARASJESAMEIE
ORG.NR. 988 321 346, KUNDENR. 628

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	178 200	178 200	178 000	178 000
Innbetalinger		359 640	359 640	360 000	360 000
Andre inntekter	3	630	7 619	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		538 470	545 459	538 000	538 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	-2 538	-3 000	-3 000
Styreonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-6 030	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-29 615	-28 865	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	7	-11 432	-6 108	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-300 785	-149 532	-278 000	-280 000
Forsikringer		-34 432	-33 241	-35 000	-50 000
Energi/fyring		-29 911	-21 085	-30 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-56 965	-64 402	-70 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-489 553	-329 801	-481 000	-507 000
DRIFTSRESULTAT		48 917	215 658	57 000	31 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 489	5 955	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 489	5 955	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		55 406	221 614	62 000	36 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 406	221 614		



ROSENHOLM GARASJESAMEIE
ORG.NR. 988 321 346, KUNDENR. 628

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		828	1 988
Kundefordringer		15 140	70
Forskuddsførte kostnader		11 605	11 221
Driftskonto OBOS-banken		190 200	557 138
Sparekonto OBOS-banken		501 702	77 340
SUM OMLØPSMIDLER		719 476	647 758
<hr/>			
SUM EIENDELER		719 476	647 758
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		690 446	635 040
SUM EGENKAPITAL		690 446	635 040
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 909	5 768
Leverandørgjeld		14 296	6 949
Annen kortsiktig gjeld	11	9 824	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 029	12 717
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 476	647 758
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2021
Styret i Rosenholm Garasjesameie

Arne Solberg

Silke Øverby

Åsmund Floten

Henrik Jordfald Olsen

Arvid Gramstad

**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**

Garasje	178 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	178 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapsførsel og adm.	630
SUM ANDRE INNETEKTER	630

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2019/2020, og er på kr 18 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 432
SUM KONSULENTHONORAR	-11 432

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 095
Drift/vedlikehold VVS	-26 703
Drift/vedlikehold elektro, ladepunkter	-168 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 514
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 995
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 785

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-1 780
Vaktmestertjenester	-46 891
Trykksaker	-1 289
Andre kontorkostnader	-1 705
Porto	-692
Bank- og kortgebyr	-2 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 965

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	152
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 702
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 550
SUM FINANSINNTEKTER	6 489

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt strøm desember 2020	-9 824
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 824



ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 887 825 092, KUNDENR. 629

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 200	7 200	24 000	7 000
Innbetalinger		0	318 889	167 000	167 000
Andre inntekter	3	167 000	131 509	25 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		174 200	457 598	216 000	174 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-23 555	-22 955	-24 000	-24 000
Konsulenthonorar	6	-5 670	-301 082	-7 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-11 975	-3 315	-105 000	-55 000
Forsikringer		-3 942	-3 719	-4 000	-5 000
Andre driftskostnader	8	-33 414	-33 298	-38 000	-37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-112 786	-398 600	-213 000	-164 000
DRIFTSRESULTAT		61 414	58 998	3 000	10 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	89	228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		89	228	0	0
ÅRSRESULTAT		61 503	59 226	3 000	10 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 503	59 226		



ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 887 825 092, KUNDENR. 629

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		0	46 716
Driftskonto OBOS-banken		275 294	167 685
SUM OMLØPSMIDLER		275 294	214 471
<hr/>			
SUM EIENDELER		275 294	214 471
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		275 364	213 861
SUM EGENKAPITAL		275 364	213 861
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	610
Annen kortsiktig gjeld	10	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		-70	610
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 294	214 471
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2021
Styret i Rosenholm Utomhussameie

Arne Solberg

Silke Øverby

Åsmund Floten

Henrik Jordfald Olsen

Arvid Gramstad

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkering	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Høgåsen brl.	66 398
Furulia brl.	36 217
Krummedike brl.	28 168
Bolig Bygg AS	36 217
SUM ANDRE INNETEKTER	167 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 670
SUM KONSULENTHONORAR	-5 670

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-1 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 975

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-31 359
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 414

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
SUM FINANSINNTEKTER	89

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



INNKOMNE FORSLAG

A) Ny §8 i Husordensreglene:

Renhold av felles trappeganger og uteområder utføres i henhold til avtaler med innleide selskaper. Barnevogner, sykler, ski og annet skal plasseres i sykkelboder eller egen kjellerbod for ikke å være til hindring i rømningsveiene (i henhold til brannforskriftene). Det skal ikke luftes fra leilighetene og ut i trapperommene.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden inklusivt batteriskift i røykvarsler.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg.

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Inger Marie Persson Liakollveien 26 B

Styremedlem som ikke er på valg:

Roald Jan Eilertsen Liakollveien 26 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Fredrikke Nørbech Liakollveien 28 B

2. Hassan Ullah Liakollveien 28 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Grethe Dønhaug Liakollveien 28 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roald Jan Eilertsen Liakollveien 26 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marit Haugen Sandvik Liakollveien 28 B

Arve Dønhaug Liakollveien 28 B

I valgkomiteen for Krummedike Borettslag

Arve Dønhaug
Marit Kristine H Sandvik



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter og 2 beboermøter.

Styret har satt inn Arve Dønhaug som oppgavansvarlig for begge blokkene. Sjekket klimatilskudd fra Oslo Kommune for sykkelparkering, men ikke aktuelt for oss. Ordnet det selv.

Renset ventilasjonsanlegget i begge blokkene.

Skiftet knust glass på veggen i 26 B.

Montert tak over inngangsdører i 26 B og 28 B.

Motorsenteret har tatt ned, og kjørt bort tujaene utenfor hos Jørn i 26B.

Ugressfjerner + ekstra børster til gangveiene er innkjøpt + snilefjerner.

Kun en dugnad ble avholdt i høst, i tillegg har hver enkelt beboer bidratt når de har hatt mulighet. Mye er gjort, og Turid og Eva har rensket opp mellom alle hellene foran 26A og 26B.

Det er skiftet til nye LED-lys ved søpleskurene og inngangene, og skifte av eksisterende lamper i oppgangene til LED-lamper planlegges for 2021.

Kontaktet 3 anleggsgartnere vedrørende hekken ved 26 B mot park.plassen. Avgjørelse tas senere.

Kjøpt inn og montert sykkelstativer, hyller og arbeidsbenk i kjelleren i 26 B og 28 B. Her var de aller fleste med slik at alt gikk på en dag.

Styret ordnet henger for bortkjøring av gamle sykler og diverse materiell fra beboerne.

Styret har kjøpt inn ny juletrebelysning til 26.

Innhentet anbud for utskifting av brannglass i verandadører og vinduer i 5 etg i 26B og 28 B. Disse må skiftes 2021.

Opprettet dugnadsgruppe bestående av Arve, Torfinn, Juan, Inger Marie, Turid og Roald.

Styret

Se Krummedike Borettslags hjemmeside på Vibbo for informasjon.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS om renhold av fellesarealene.



Parkering

Borettslaget er medeier i Rosenholm Garasjesameie. Garasjeanlegget befinner seg under Liakollveien 18-24. Portåpner kan kjøpes hos portner i Høgåsen Borettslag. For nærmere opplysninger, kontakt styret i Krummedike.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret på krummedike@styrerommet.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656503. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Krummedike Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Rens av ventilasjonsanlegg.
Tak over inngangsdørene i 28 B og 26 B.
- 2017 Maling av inngangspartier i nr 26 og nr 28 A og C.
Maling av vinduer, treverk, stålkonstruksjoner og tak på balkonger
Reparasjon av takrenner, grenrør og arbeid på noen balkonger
- 2015 Utført vedlikehold av begge tak.
- 2012 Rensing av fjernvarmeanlegget og installering av filterbasert renseanlegg
- 2008 Skrappt og malt loddrette bærebjelker på balkonger.
- 2007 Beiset søppelboer og listverk rundt vinduer på blokkene.