



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 591 615
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 002 513	2 020 458
Sum inntekter		2 002 513	2 020 458
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 783 728	1 872 809
Sum kostnader		1 875 008	1 964 089
Driftsresultat		127 505	56 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 534	5 557
Sum finansinntekter		5 534	5 557
Annen finanskostnad		28	
Sum finanskostnader		28	0
Netto finans		5 506	5 557
Resultat før skattekostnad		133 011	61 926
Årsresultat		133 011	61 926
Totalresultat		133 011	61 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 011	61 926
Sum overføringer og disponeringer		133 011	61 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 995	50 360
Sum fordringer		57 995	50 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 545	885 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 545	885 364
Sum omløpsmidler		1 026 540	935 724
SUM EIENDELER		1 026 540	935 724

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		909 378	776 367
Sum opptjent egenkapital		909 378	776 367
Sum egenkapital		909 378	776 367
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		104 556	155 485
Annen kortsiktig gjeld		12 606	3 873
Sum kortsiktig gjeld		117 162	159 358
Sum gjeld		117 162	159 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 540	935 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517891

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 591 615
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 997 591 615
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 002 513	2 020 458
Sum inntekter		2 002 513	2 020 458
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 783 728	1 872 809
Sum kostnader		1 875 008	1 964 089
Driftsresultat		127 505	56 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 534	5 557
Sum finansinntekter		5 534	5 557
Annen finanskostnad		28	
Sum finanskostnader		28	0
Netto finans		5 506	5 557
Resultat før skattekostnad		133 011	61 926
Årsresultat		133 011	61 926
Totalresultat		133 011	61 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 011	61 926
Sum overføringer og disponeringer		133 011	61 926



Organisasjonsnr: 997 591 615
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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		57 995	50 360
Sum fordringer		57 995	50 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 545	885 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 545	885 364
Sum omløpsmidler		1 026 540	935 724
SUM EIENDELER		1 026 540	935 724
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		909 378	776 367
Sum opptjent egenkapital		909 378	776 367



Sum egenkapital	909 378	776 367
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	104 556	155 485
Annen kortsiktig gjeld	12 606	3 873
Sum kortsiktig gjeld	117 162	159 358
Sum gjeld	117 162	159 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 026 540	935 724



Organisasjonsnr: 997 591 615
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7123

SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41



Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41

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 20. mai kl. 12:00 og lukker 23. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7123>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fullmakt til styret for eventuell opptak av fellesgjeld i forbindelse med takterasseprosjekt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41



Sak 1

Valg av møteleder

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av møteleder
- Mot Valg av møteleder

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Christoffer Lehre
2. Miguel Angel Pinas Garcia
3. Hildrun Andreassen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Signerer protokoll når møtet er gjennomført

Forslag til vedtak

Christoffer Lehre, Miguel Angel Pinas Garcia

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7123 Årsregnskap 2024.pdf

2. 7123 SE Christian Kroghsgt 39-41.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [80 000].

Styrets innstilling

Utbetales til de 3 styremedlemmene i fordeling som tidligere år. Styremedlem kr 20 000/året, styreleder 40 000/året

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [80 000 fordelt på styremedlemmen etter rolle/nøkkel]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte



Vi vil i henhold til sameiets vedtekter velge styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem for 2 år

Innstilling

Styret ønsker å få etablert et styre som kan fungere i kommende 2 års periode, 1 styreleder og 2 styremedlemmer samt 1 varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hildrun Andreassen

Hildrun jobber i samferdsel med analyse til daglig. Hun har hatt verv som styreleder over en periode over 2 år og er klar for å ta ansvaret i 2 år til. Hun har kunnskap om bygget, beboere, økonomien, saksbehandling, kommunikasjon, ledelse og prioriteringer.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Lehre

Christoffer er utdannet programutvikler/ingeniør og har erfaring fra større prosjekter innenfor bla database utvikling og dataimport. Christoffer har bodd i sameiet ganske lenge, kjenner bygget godt, er ryddig og forstår seg på saksgang og prioriteringer for sameiets eiendom og beboere.

- Miguel Pinas Angel Pinas Garcia

Kandidat styremedlem. Miguel har allerede vært i styret over flere år. Miguel er ingeniør og har solid teknisk fagkunnskap og erfaring fra store utviklingsprosjekter innenfor tog og samferdsel, kjenner bygget og beboere og bidrar for beboere og i alle tekniske saker.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai Kvade

Kai Kvade kjenner eiendommen fra start og bidrar med viktig kunnskap fra årene han var aktiv i styret. Kai er en erfaren styreleder og eier og daglig leder i egen virksomhet.

Sak 7

Fullmakt til styret for eventuell opptak av fellesgjeld i forbindelse med takterrasseprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41 har innhentet tilbud fra entreprenør om renovering av sameiets takterrasse. Tilbudet ligger tett opptil sameiets eksisterende bufferkapital på konto. For å sikre at prosjektet kan gjennomføres som planlagt – også ved eventuelle budsjettoverskridelser – foreslår styret at



årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp fellesgjeld på inntil kr 500 000. Beløpet skal kun benyttes dersom det blir nødvendig for å dekke uforutsette merkostnader i prosjektet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41 gir herved styret fullmakt til å ta opp fellesgjeld på vegne av sameiet, med en øvre ramme på kr 500 000 fordelt på alle seksjoner i sameiet. Fullmakten kan kun benyttes om det oppstår en overskridelse i kostnader på akkurat dette prosjektet, og om prosjektet blir satt i verk i b2025 eller før sommer 2026.

Styrets innstilling

Styret ser at det er nødvendig å sette i gang med denne takterrassen da den har vesentlig forfall, og er den som er mest i bruk. Styret har bare lyktes å få 1 tilbud fra en relevant entreprenør. Tak terrassene i sameiet holder ikke nåværende krav for HMS på flere områder. For å sikre at prosjektet blir mulig å gjennomføre, og spare penger i forhold til at priser på materiale og arbeidskraft er stigende, ønsker vi å få satt prosjektet i gang så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Få fullmakt av seksjonseierne til å ta opp fellesgjeld på inntil kr 500 000 samlet, og under forutsetninger beskrevet i saken



Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Christian Krohgs gate 2024–2025

Administrasjon

I perioden fra sommeren 2024 til våren 2025 har styret avholdt fem styremøter. Sakene som er behandlet, er protokollført gjennom året. Etterarbeidet har vært fordelt mellom styremedlemmene basert på deres kompetanse og ansvarsområder, spesielt knyttet til fagfelt og tekniske forhold.

Kommunikasjon

Informasjon og varslinger til beboere har i hovedsak blitt formidlet via sameiets Facebook-gruppe, da dette har vist seg å være den mest effektive kanalen for å nå både eiere og leietakere. Øvrige henvendelser har blitt besvart via Vibbo og e-post. Det har også vært noen direkte henvendelser via telefon, blant annet i forbindelse med akutte hendelser – som da en leilighet mistet strømmen i vinter.

Vedlikehold og tekniske kontroller

- **Heiser:** Heiskontroll ble gjennomført høsten 2024. Teknikerens rapport indikerer at det trolig vil være behov for omfattende vedlikehold ved, eller før, neste kontroll i 2026. Dette er tatt med i budsjettprioriteringene fremover.
- **Takterrasse:** Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av en av takterrassene, basert på vurdering av tilstand og bruksfrekvens. Dette tiltaket er i tråd med sameiets langsiktige vedlikeholdsplan og vil bidra til kostnadsbesparelser, særlig med tanke på økte priser og krav til HMS. Det er foreslått at styret får fullmakt til å ta opp fellesgjeld dersom prosjektet overstiger tilgjengelige midler.
- Det ligger i planer å gjøre utbedringer på dør og ytre vegg til en av boligene som har hatt fukt innslag og som er delvis utbedret noen år tilbake.
- **Port mot gateplan:** Det er innhentet pris på ny port, men kostnaden anses som høy. Styret vurderer derfor alternativet med teknisk oppgradering av eksisterende port.
- Vi har fornyet kontrakten med CK 43 med leie av sykkelbod der vi fakturerer våre naboer 44 000 i året for at de benytter sykkelboden og har postkassene sine der.
- Det har vært oppe til diskusjon å satt opp kameraer på takterrassene, men grunnet strenge regler rundt det å overvåke områder, har vi latt denne saken bero.

Leverandører og tjenestetilbud

- Telenor har tilbudt sameiet en pakke for oppgradering av internett, men dette er foreløpig ikke vurdert nærmere.
- Styret har gjennomgått og forbedret rutiner for kontroll av innbetalinger knyttet til leieavtaler gjennom Aimopark.
- Sameiet har én parkeringsplass i anlegget som kan leies ut på dags/ukes-basis til beboere, i samarbeid med styremedlem Miguel.
- Vi har i perioden gått til innkjøp av nye brannslukningsapparater til alle seksjonene der de fleste er delt ut til leilighetene, og de siste vil bli delt ut under dugnaden i juni. Gamle brukte vil bli samlet inn under dugnad.

Spesielle hendelser

- **Vannlekkasje:** I vinter oppsto tilbakeslag i rørsystemet i blokk A som følge av en blokkering under næringslokalene. Dette medførte at vann presset seg opp i kjøkkenvaskene til berørte leiligheter. Rørlegger håndterte situasjonen, og kostnadene ble dekket av forsikringsselskapet utenom egenandel.



- **Hærverk:** Det er nylig oppdaget skade på en boder i garasjeanlegget. Ny dør er bestilt fra Øster Haugaten Dør og Vinduer.
- **Herværk på lås til sykkelbod** har inntruffet i løpet av perioden, Vrio utførte reperaturer, det var da flere dager da kun posten kunne låse seg inn med sin nøkkel!. Styret vil fortløpende sette inn fysisk lås for å sikre tilgang!
- **Styret har valgt å deaktivere chip tilgang inn og ut fra garasjeanlegget** da det har vært mye uønsket aktivitet i trappe gangene, og uvedkommende har tatt seg inn ved å deaktivere låsmekanismer. Det er også vurdert om chip tilgang skal fjernes til inngang B, noe som vil hindre beboere til CK43 å benytte denne adkomstveien.

Beboeraktiviteter

- En felles dugnad ble gjennomført i forrige periode.
- Ny dugnad er planlagt 14. juni 2025.



**SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
ORG.NR. 997 591 615, KUNDENR. 7123**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 889 040	1 981 008	1 889 000	2 042 000
Andre inntekter	3	113 473	39 450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 002 513	2 020 458	1 889 000	2 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-61 008	-58 018	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-8 684	-6 188	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-302 139	-392 197	-245 000	-251 000
Forsikringer		-205 883	-191 492	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-442 612	-367 510	-314 000	-350 000
Energi/fyring	10	-362 184	-392 024	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 030	-190 681	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	11	-184 314	-266 825	-254 500	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 875 008	-1 964 089	-1 748 280	-1 853 000
DRIFTSRESULTAT		127 505	56 369	140 720	189 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 534	5 557	0	0
Finanskostnader	13	-28	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 506	5 557	0	0
ÅRSRESULTAT		133 011	61 926	140 720	189 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		133 011	61 926		



**SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
ORG.NR. 997 591 615, KUNDENR. 7123**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		294	411
Forskuddsbetalte kostnader		57 701	49 949
Driftskonto OBOS-banken		968 545	885 364
SUM OMLØPSMIDLER		1 026 540	935 724
SUM EIENDELER		1 026 540	935 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		909 378	776 367
SUM EGENKAPITAL		909 378	776 367
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 606	3 873
Leverandørgjeld		104 556	155 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 162	159 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 540	935 724
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Hildrun Andreassen

Marius Gjerdingen

Miguel A. Pinas Garcia

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 bolig	1 318 788
Felleskostnader næring	236 664
Brensel	218 280
Felleskostnader næring	115 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 889 040

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	73 473
Leie sykkelbod	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	113 473

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 684
SUM KONSULENTHONORAR	-8 684

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 933
Drift/vedlikehold VVS	-5 191
Drift/vedlikehold elektro	-34 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 824
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-302 139

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113 433
Vann- og avløpsavgift	-224 957
Renovasjonsavgift	-104 221
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442 612

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 576
Fjernvarme	-317 607
SUM ENERGI / FYRING	-362 184

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 255
Vaktmestertjenester	-75 335
Renhold ved firmaer	-2 500
Andre fremmede tjenester	-98 613
Telefon, annet	-1 723
Bank- og kortgebyr	-2 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 314

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
SUM FINANSINNTEKTER	5 534

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-28



Til årsmøtet i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 723-58 Christian Kroghsgt 39-41.pdf



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>.

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 7123 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

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>a)</p> <p>Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:</p> <p><input type="checkbox"/> For valg av møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> Mot valg av møteleder</p> <p>b)</p> <p>Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Christoffer Lehre</p> <p><input type="checkbox"/> Miguel Angel Pinas Garcia</p> <p><input type="checkbox"/> Hildrun Andreassen</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christoffer Lehre, Miguel Angel Pinas Garcia</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

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 [80 000 fordelt på styremedlemmen etter rolle/nøkkel]

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Hildrun Andreassen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Christoffer Lehre
 Miguel Pinas Angel Pinas Garcia

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Kai Kvade

Sak 7 Fullmakt til styret for eventuell opptak av fellesgjeld i forbindelse med takterrasseprosjekt

Få fullmakt av seksjonseierne til å ta opp fellesgjeld på inntil kr 500 000 samlet, og under forutsetninger beskrevet i saken

- For
 Mot



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.