



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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 Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 807 976	1 520 640
Sum inntekter		1 807 976	1 520 640
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	45 640
Annen driftskostnad		1 307 553	1 351 335
Sum kostnader		1 395 633	1 396 975
Driftsresultat		412 342	123 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	431
Sum finansinntekter		350	431
Annen finanskostnad		332	420
Sum finanskostnader		332	420
Netto finans		18	11
Ordinært resultat før skattekostnad		412 361	123 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		412 361	123 676
Årsresultat		412 361	123 676
Totalresultat		412 361	123 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 361	123 676
Sum overføringer og disponeringer		412 361	123 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 375	
Andre fordringer		47 294	36 654
Sum fordringer		49 669	36 654
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 016	169 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 016	169 717
Sum omløpsmidler		586 685	206 371
SUM EIENDELER		586 685	206 371

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 733	78 372
Sum opptjent egenkapital		490 733	78 372
Sum egenkapital		490 733	78 372
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		88 487	116 442
Annen kortsiktig gjeld		7 465	11 556
Sum kortsiktig gjeld		95 952	127 998
Sum gjeld		95 952	127 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 685	206 371



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 618996

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: 01.01.2020 - 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 Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 16.08.2021



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 807 976	1 520 640
Sum inntekter		1 807 976	1 520 640
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	45 640
Annen driftskostnad		1 307 553	1 351 335
Sum kostnader		1 395 633	1 396 975
Driftsresultat		412 342	123 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	431
Sum finansinntekter		350	431
Annen finanskostnad		332	420
Sum finanskostnader		332	420
Netto finans		18	11
Ordinært resultat før skattekostnad		412 361	123 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		412 361	123 676
Årsresultat		412 361	123 676
Totalresultat		412 361	123 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 361	123 676
Sum overføringer og disponeringer		412 361	123 676



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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			
Kundefordringer		2 375	
Andre fordringer		47 294	36 654
Sum fordringer		49 669	36 654
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 016	169 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 016	169 717
Sum omløpsmidler		586 685	206 371
SUM EIENDELER		586 685	206 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 733	78 372
Sum opptjent egenkapital		490 733	78 372



Sum egenkapital	490 733	78 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	88 487	116 442
Annen kortsiktig gjeld	7 465	11 556
Sum kortsiktig gjeld	95 952	127 998
Sum gjeld	95 952	127 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	586 685	206 371



Organisasjonsnr: 997 591 615
SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i SE Christian Kroghsgt 39/41 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.5.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 23.5.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i SE Christian Kroghsgt 39/41 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.5 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 23.5.

Selskapsnummer: 7123 Selskapsnavn SE Christian Kroghsgt 39/41

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Jon Danielsen Aarhus og Elisabeth Sverdrup Braaten velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****SAK 1: Endring i sameiets vedtekter**

Saksfremstilling: Styret ønsker å endre sameiets vedtekter slik at styret skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer.

Endringen foreslås for å ha flere beslutningstakere fra boligseksjonen.

Utdrag fra sameiets vedtekter §8 i dag:

«§8 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer som velges av sameiermøtet. Medlemmene skal velges slik at både nærings- og boligseksjoner er representert i styret.»

Forslagstiller: Styret

Styrets innstilling: Saken er foreslått av styret. Styret ser det som en positiv endring for sameiet.

Forslag til vedtak: Styret skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 2: Endring i sameiets ordensregler

Saksfremstilling: Styret ønsker å oppdatere noen av sameiets ordensregler. For å trekke ut punktene i forsalget:

Ytre orden og fellesrom

- Hensatte gjenstander/søppel medfører et gebyr + kostnad for bortkjøring som faktureres seksjonseier.
- Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården og foran innganger. Sneiper eller snus skal ikke kastes fra balkong eller vinduer.
- Det skal være ro på takterrassene fra 23:00 til 08:00.

Indre orden

- Boenheten eller takterrasser skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre.

Se vedlegg 1 – de feltene markert i rødt er de punktene styret ønsker å oppdatere.

Forslagstiller: Styret

Styrets innstilling: Saken er foreslått av styret. Styret ser det som en positiv endring for sameiet.

Forslag til vedtak: Ordensregler oppdateres.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Kai Kvade	
Styremedlem 2 år	Elisabeth Braaten	
Styremedlem 2 år	Hildrun Andreassen	
Styremedlem 2 år	Per Dahl	
Varamedlem 1 år	Cathrine Temmerud	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Glærum	Gøteborggata 10 A
Styremedlem	Jon Danielsen Aarhus	Christian Krohgs Gate 39 G
Styremedlem	Elisabeth Sverdrup Braaten	Frognerseterveien 3 E
Varamedlem	Kai Vidar Kvade	Glads Vei 54 B

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

Generelle opplysninger om SE Christian Kroghsgt 39/41

Sameiet består av 35 seksjoner.

SE Christian Kroghsgt 39/41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997591615, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Christian Krohgs Gt 39 A-H
Christian Krohgs Gt 41

Gårds- og bruksnummer :
208 119

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

SE Christian Kroghsgt 39/41 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i løpet av året. Hovedoppgaver for styret har vært regulær drift.

Vi har jobbet kontinuerlig med vedlikehold av bakgården og fellesområder. Trivsel og god standard for alle beboere er viktig.

Den store takterrassen er siden før påske stengt pga. arbeider som følge av observerte lekkasjer på ut- og innside av yttervegg. Lekkasjen kommer fra taket, hvor det ble oppdaget lekkasje i den ene boden. Denne er stanset med midlertidige tiltak, men fremdeles er det lekkasjer som må utredes og repareres. Takterrassen vil forbli stengt inntil videre.

Når fullstendig årsak og innhentet tilbud på reparasjon er klart vil det komme mer informasjon.

Alle dører til fellesrom har ila 2021 fått elektronisk brikkeleser.

Det er laget en samling av all praktisk info om din leilighet som ligger tilgjengelig på Vibbo.no og sameiets facebookgruppe.

På Vibbo.no finner man også instruks for bruk og vedlikehold av ventilasjonssystemet S3R og for styringspanelet.

Tips til alle sameiere er å kjøpe et ventilasjonsabonnement fra Flex it.

Det har vært stort fokus på hyppig overflatevask i fellesrom pga. Covid-19.

OBOS Eiendom er eier av næringsseksjonene og garasjeanlegget.

Begge næringsseksjonene i 1.etg har siden 2019 stått tomme.

Vi mottok våren 2019 nabovarsel fra OBOS Eiendom som ønsker å bygge kontorbygg i Christian Kroghs gate 35-37. Per i dag har de ikke startet byggingen.

Styret ønsker å innstille Kai Kvade som styreleder for 1 år.

Det er kun innmeldte saker fra Styret til årsmøtet.

Styret har en lukket facebookgruppe som heter «Sameiet CK 39/41».

Der er det bare å melde seg inn for info om stort og smått!

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1 807 976.

Dette er kr 156 976 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger.

Andre inntekter består i hovedsak av sykkelbod.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 395 633.

Dette er kr 8 608 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og TV-anlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 412 361 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 490 733.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 til et normalt driftsår.

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 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Kroghsgt 39/41.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 - Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41



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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 650 942	1 520 640	1 651 000	1 719 000
Innbetalinger		119 534	0	0	0
Andre inntekter	3	37 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 807 976	1 520 640	1 651 000	1 719 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-5 640	-16 561	-16 561
Styrehonorar	5	-80 000	-40 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-4 545	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-52 703	-51 218	-83 002	-86 000
Konsulenthonorar	7	-27 431	-45 997	-24 999	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-199 194	-184 913	-253 001	-247 100
Forsikringer		-159 971	-149 499	-141 162	-1 500
Kommunale avgifter	9	-305 965	-223 376	-185 000	-242 000
Energi/fyring	10	-181 737	-302 613	-200 000	-299 167
TV-anlegg/bredbånd		-152 722	-146 121	-126 000	-160 000
Andre driftskostnader	11	-222 331	-243 054	-272 800	-291 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 395 633	-1 396 975	-1 387 025	-1 453 628
DRIFTSRESULTAT		412 342	123 665	263 975	265 372
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	350	431	0	0
Finanskostnader	13	-332	-420	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18	11	0	0
ÅRSRESULTAT		412 361	123 676	263 975	265 372
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	45 304		
Til opptjent egenkapital		412 361	78 372		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 793	124
Kundefordringer		2 375	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 501	36 530
Driftskonto OBOS-banken		537 016	169 717
SUM OMLØPSMIDLER		586 685	206 371
SUM EIENDELER		586 685	206 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		490 733	78 372
SUM EGENKAPITAL		490 733	78 372
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 465	11 556
Leverandørgjeld		88 487	116 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 952	127 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 685	206 371
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Kristin Glærum /s/

Jon Danielsen Aarhus /s/ Elisabeth S. Braaten /s/

**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 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	1 144
Fjernvarme	350
Felleskostnader	218 280
Felleskostnader	188 256
Felleskostnader	100 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 650
	942

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel sykkelbod	37 500
SUM ANDRE INNTEKTER	37 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 431
SUM KONSULENTHONORAR	-27 431

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 399
Drift/vedlikehold VVS	-37 368
Drift/vedlikehold elektro	-5 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 481
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 049
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 075
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-2 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 194

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 112
Vann- og avløpsavgift	-139 305
Renovasjonsavgift	-91 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 965

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 613
Fjernvarme	-149 124
SUM ENERGI / FYRING	-181 737

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 000
Lyspærer og sikringer	-1 456



Vaktmestertjenester	-206 881
Snørydding	-4 688
Andre fremmede tjenester	-1 668
Trykksaker	-740
Telefon/bredbånd	-133
Porto	-920
Bank- og kortgebyr	-2 846
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 331

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Andre renteinntekter	163
SUM FINANSINNTEKTER	350

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-332
SUM FINANSKOSTNADER	-332



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565643. 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 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Vedlegg 1

Husordensregler for Chr. Krohgs 39/41 boligsameie

Husordensregler har til hensikt å skape gode og trygge forhold for beboerne i Chr. Krohgs 39/41 boligsameie.

Husordensregler er et supplement til boligsameiets vedtekter, og er omfordelt til alle boenhetene.

Ytre orden og Fellesrom

- § 1 – Alle skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg etc. er forsvarlig låst.
- § 2 – Der er ikke tillatt å henge opp oppslag innen eller utendørs i sameie, uten først å ha fått samtykke fra styret. Oppslag som er ikke godkjent vil bli fjernet.
- § 3 – Søppelrom skal alltid se rent og pent ut, og hver og en passer på at det ikke ligger søppel utenfor søppelrommet. Beboer er selv ansvarlig for å kjøre bort søppel og store kolli som er ikke vanlig søppel – det inkludere alle elektrisk utstyr, møbler, juletrær, etc. [REDACTED]
- § 4 – Postkasse skal ha standard navneskilt – ikke alt mulig små lapper. Bestilling av postkasseskilt må gjøres for eiers egen regning. Beboerne kan også få nye skilt i posten. Dersom beboer ikke anskaffer postkasseskilt i behold til sameiets standard har styret mulighet til å gjør dette på veggen av beboer og kreve betaling for denne jobben.
- § 5 – Tap av nøkler må erstattes for eiers egen regning. Bestilling av nye nøkler og ekstra systemnøkler til leilighetene og hovedporten, kan fås ved å kontakte styret for eiers egen regning.
- § 6 – Nødutganger, branntrapper og lignende skal aldri blokkeres.

[REDACTED]



Indre orden

- § 7 – Dyrehold er tillatt. Alle hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine hunder. Dyrehold skal ikke skape sjenanse hos naboene.
- § 8 – Grilling på balkong/takterrassene og uteområdet er kun tillatt ved bruk av gass – eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboer.
- § 9 – Boenheten [REDACTED] skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre.
Det skal være ro i leiligheten fra 23:00 til 08:00. Dette gjelder også støy fra oppussingsarbeid. Ekstraordinære selskapeligheter varsles styret senest en uke før. Store selskapeligheter er ikke tillatt på takterrassene.
- § 10 – Oppføring av parabolantenner er ikke tillatt.
- § 11 – Tørking av klær på balkonger skal foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende bør ikke være høyere enn rekkverket på balkongen. Tepper og lignende må **ikke** ristes fra balkongene.
- § 12 – Alle klager skal sendes skriftlig til sameiets styre, og vil bli behandlet på neste styremøte.
- § 13 – Alle utleieleiligheter må informeres til styre med navn og alt av kontakt til leietaker (mobilnummer, mail etc.) Alle utleieryere er pliktig til å overlevere informasjon av sameiets husreglene til leietakeren, og å sørge for at leietakeren følger husreglene. Alle utgifter som sameiet måtte ha i forbindelse med leietakere som ødelegger materiale i felles området skal leilighetsutleier ha ansvar for og betale for.
- § 14 – Sykkel og barnevogn skal plasseres i sykkel bod, vanlig bod eller ved oppmerket sykkelparkering.
Tilfeldig plasserte sykler kan bli ryddet bort uten videre varsel.