



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 665 849  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRINGSJÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 476 500	2 424 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 476 500</b>	<b>2 424 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 952	41 646
Annen driftskostnad		1 018 435	1 126 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 065 387</b>	<b>1 168 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 411 113</b>	<b>1 255 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 054	2 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 054</b>	<b>2 489</b>
Annen finanskostnad		352 923	453 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 923</b>	<b>453 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-351 869</b>	<b>-450 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 059 244	804 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 268 795	10 268 795
Sum varige driftsmidler		10 268 795	10 268 795
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 268 795	10 268 795
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		225 492	173 744
Sum fordringer		225 492	173 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 794	570 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 794	570 344
Sum omløpsmidler		985 286	744 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 254 081</b>	<b>11 012 883</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 512 784	9 572 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 512 784</b>	<b>-9 572 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 508 684</b>	<b>-9 567 927</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 594 787	20 416 192
Øvrig langsiktig gjeld		92 000	92 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 686 787</b>	<b>20 508 192</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 686 787</b>	<b>20 508 192</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 039	2 009
Leverandørgjeld		371	2 780
Annen kortsiktig gjeld		73 568	67 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 978</b>	<b>72 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 762 765</b>	<b>20 580 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 254 081</b>	<b>11 012 883</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 779014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 665 849  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRINGSJÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 958 665 849  
KRINGSJÅ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 476 500	2 424 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 476 500</b>	<b>2 424 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 952	41 646
Annen driftskostnad		1 018 435	1 126 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 065 387</b>	<b>1 168 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 411 113</b>	<b>1 255 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 054	2 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 054</b>	<b>2 489</b>
Annen finanskostnad		352 923	453 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 923</b>	<b>453 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-351 869</b>	<b>-450 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 059 244	804 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>



Organisasjonsnr: 958 665 849  
KRINGSJÅ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	10 268 795	10 268 795
--	------------	------------

Sum varige driftsmidler

	10 268 795	10 268 795
--	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	10 268 795	10 268 795
--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

	225 492	173 744
--	---------	---------

Sum fordringer

	225 492	173 744
--	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

	759 794	570 344
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	759 794	570 344
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	985 286	744 088
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	11 254 081	11 012 883
--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	4 100	4 100
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

	4 100	4 100
--	-------	-------

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap

	8 512 784	9 572 027
--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	-8 512 784	-9 572 027
Sum egenkapital	-8 508 684	-9 567 927
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 594 787	20 416 192
Øvrig langsiktig gjeld	92 000	92 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 686 787	20 508 192
Sum langsiktig gjeld	19 686 787	20 508 192
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 039	2 009
Leverandørgjeld	371	2 780
Annen kortsiktig gjeld	73 568	67 829
Sum kortsiktig gjeld	75 978	72 618
Sum gjeld	19 762 765	20 580 810
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 254 081</b>	<b>11 012 883</b>



Organisasjonsnr: 958 665 849  
KRINGSJÅ BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2022

Kringsjå Borettslag

2. mai 2022

Selskapsnummer: 6356





## Velkommen til årsmøte i Kringsjø Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

2. mai 2022 kl. 17:00, Gnisten i Håsteinsgate 3.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kringsjø Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6356 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 400.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 400

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cato Kristensen	Kringsjåveien 30
Styremedlem	Sam Al-Arabi	Sæls Vei 6
Styremedlem	Sigrid Gunnarskog	Kringsjåveien 34
Styremedlem	Olav Hollup	Goltavegen 282
Styremedlem	Per Ståle Sætrevik	Kringsjåveien 30

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kringsjå Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Kringsjå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958665849, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

153      428    429    430    432  
433    434    435    437

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

Kringsjå 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 Revisorgruppen Hordaland.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 476 500.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 065 387.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 059 244 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 909 308 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 332 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 415 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 180 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kringsjå Borettslag.

### Lån

Kringsjå Borettslag har to lån i OBOS Banken. Lånene har flytende rente på 2,15% pr .d.d. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 93 000.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med kr 24 950.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kringsjå Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Kringsjå Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.059.244. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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 avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Bergen, den 08.04.2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## KRINGSJÅ BORETTSLAG ORG.NR. 958 665 849, KUNDENR. 6356

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>671 470</b>	<b>634 202</b>	<b>671 470</b>	<b>909 308</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 059 244	804 978	952 650	869 950
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-821 405	-767 711	-818 000	-845 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>237 839</b>	<b>37 267</b>	<b>134 650</b>	<b>24 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>909 308</b>	<b>671 470</b>	<b>806 120</b>	<b>934 258</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	985 286	744 088		
Kortsiktig gjeld	-75 978	-72 618		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>909 308</b>	<b>671 470</b>		



**KRINGSJÅ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 665 849, KUNDENR. 6356**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 472 435	2 413 092	2 473 000	2 595 000
Andre inntekter	3	4 065	10 965	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 476 500</b>	<b>2 424 057</b>	<b>2 473 000</b>	<b>2 595 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 802	-5 146	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-41 150	-36 500	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 909	-6 753	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 685	-88 470	-90 500	-93 000
Konsulenthonorar	7	-5 780	-4 410	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-55 717	-216 014	-105 000	-332 000
Forsikringer		-173 983	-150 160	-157 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-410 276	-404 312	-416 000	-415 000
Energi/fyring		-74 661	-56 787	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 850	-189 742	-200 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-6 575	-10 210	-21 850	-19 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 065 387</b>	<b>-1 168 502</b>	<b>-1 158 350</b>	<b>-1 407 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 411 113</b>	<b>1 255 555</b>	<b>1 314 650</b>	<b>1 187 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 054	2 489	0	0
Finanskostnader	12	-352 923	-453 066	-362 000	-318 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-351 869</b>	<b>-450 577</b>	<b>-362 000</b>	<b>-318 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 059 244</b>	<b>804 978</b>	<b>952 650</b>	<b>869 950</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 059 244	804 978		



**KRINGSJÅ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 665 849, KUNDENR. 6356**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 268 795	10 268 795
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 268 795</b>	<b>10 268 795</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		90 566	44 736
Forskuddsbetalte kostnader		134 926	129 008
Driftskonto OBOS-banken		556 572	367 562
Sparekonto OBOS-banken		203 222	202 782
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>985 286</b>	<b>744 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 254 081</b>	<b>11 012 883</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41* 100		4 100	4 100
Udekket tap	14	-8 512 784	-9 572 027
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 508 684</b>	<b>-9 567 927</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 594 787	20 416 192
Borettsinnskudd	16	92 000	92 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 686 787</b>	<b>20 508 192</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 891	62 370
Leverandørgjeld		371	2 780
Påløpte renter		2 039	2 009
Annen kortsiktig gjeld	17	7 677	5 459
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 978</b>	<b>72 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 254 081</b>	<b>11 012 883</b>
Pantstillelse	18	23 000 000	23 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.04.2022  
Styret i Kringsjå Borettslag

Cato Kristensen /s/

Olav Hollup /s/

Sigrid Gunnarskog /s/

Sam Al-Arabi /s/

Per Ståle Sætrevik /s/

**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.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 448 780
Garasje	19 200
Parkering	8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 476 080</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 645
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 472 435</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	15
Parkeringsplass	4 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 065</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 802
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 802</b>

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 2020/2021, og er på kr 41 150.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 909.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 780
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 780</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 618
Drift/vedlikehold VVS	-3 148
Drift/vedlikehold elektro	-17 036
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 080
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-55 717</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 387
Vann- og avløpsavgift	-184 828
Feieavgift	-9 398
Renovasjonsavgift	-116 664
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-410 276</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-185
Andre fremmede tjenester	-132
Kontor- og datarekvisita	-670
Kopieringsmateriell	-40
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-527
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 921
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 575</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	440
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	614
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 054</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-174 368
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-178 555
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 923</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	2 898 604
Avskrevet tidligere år	-1 158 451
Kostpris/bokført verdi 2012	9 265 434
Avskrevet tidligere år	-736 792
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 268 795</b>

Tomten ble kjøpt i 1948

Gnr.153/bnr.428 M. flere

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-11 521 275	
Nedbetalt tidligere	1 380 736	
Nedbetalt i år	522 399	
		-9 618 140

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-7 750 000	
Økning 2018	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	724 347	
Nedbetalt i år	299 006	
		-9 976 647

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-19 594 787</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950	-92 000
------------------	---------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-92 000</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
---------	-----

Påløpte kostnader - Fjordkraft AS	-7 607
-----------------------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 677</b>
-----------------------------------	---------------

---



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	92 000
Pantelån	19 594 787
<b>TOTALT</b>	<b>19 686 787</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 268 795
<b>TOTALT</b>	<b>10 268 795</b>



Oversikt over vederlag til styremøte og styrehonorar.

Styremøte dato	Aktivitet	Styreleder	Nestleder	Styremedlem Per Ståle Sætrevik	Styremedlem Sam Al-Arabi	Styremedlem Olav Hollup	Vara	Vara
Sum								
290921	Møte	Cato Kristensen	Sigrød Gunnarskog	300	300	300	300	
81121	Budsjettmøte			300	300	300		
60422	Regnskapsmøte			300	300	300	300	
20522	Generalforsamling			300	300	300	300	
Styrehonorar			20000	15000				
Sum styremedlem			21200	15900	1200	1200	900	0
Totalsum								40400



## Annem informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet med noe vedlikehold. Fokus har vært på å skifte ut noe av de gamle lampene i oppgangene.

Vi har og fått krav fra Bergen Kommune angående brannsikkerheten i borettslaget som har ført til at vi har fått krav om å bytte alle gamle dører fra leilighetene ut mot gang. Ihht. krav skal disse være av en standard definert som «B30». dvs at de skal tåle varme og røyk i 30 minutter slik at om det skulle begynne å brenne, så skal de holde lenge nok til at man rekker å enten komme seg ut, eller varsle brannvesenet.

I tillegg så kommer nødllys i gang og skilt.

Dette er arbeid som vi må ta i løpet av 2022 eller 2023.

### 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.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 682368. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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.

## **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Fasade og tak



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

**Selskapsnummer:** 6356 **Selskapsnavn:** Kringsjå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.