



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 15.05.2025

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, 05.06.2025



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		2 246 502	2 037 656
Sum inntekter		2 246 502	2 037 656
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	65 037
Annen driftskostnad		1 544 827	1 436 200
Sum kostnader		1 600 736	1 501 237
Driftsresultat		645 767	536 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 280	5 368
Sum finansinntekter		5 280	5 368
Annen finanskostnad		240 769	175 282
Sum finanskostnader		240 769	175 282
Netto finans		-235 489	-169 914
Resultat før skattekostnad		410 277	366 505
Årsresultat		410 277	366 505
Totalresultat		410 277	366 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 277	366 505
Sum overføringer og disponeringer		410 277	366 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 142 572	50 106 069
Sum varige driftsmidler		50 142 572	50 106 069
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 687	43 089
Sum finansielle anleggsmidler		50 687	43 089
Sum anleggsmidler		50 193 259	50 149 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		919	
Sum fordringer		919	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 072	402 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 072	402 685
Sum omløpsmidler		320 991	402 685
SUM EIENDELER		50 514 250	50 551 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 357 711	29 947 434
Sum opptjent egenkapital		30 357 711	29 947 434
Sum egenkapital		30 360 511	29 950 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 952 595	5 371 161
Øvrig langsiktig gjeld		15 007 693	15 001 726
Sum annen langsiktig gjeld		19 960 288	20 372 887
Sum langsiktig gjeld		19 960 288	20 372 887
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		167 363	156 076
Leverandørgjeld		26 087	71 239
Skyldige offentlige avgifter			1 343
Annen kortsiktig gjeld			64
Sum kortsiktig gjeld		193 451	228 722
Sum gjeld		20 153 739	20 601 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 514 250	50 551 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 451289

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 15.05.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 246 502	2 037 656
Sum inntekter		2 246 502	2 037 656
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	65 037
Annen driftskostnad		1 544 827	1 436 200
Sum kostnader		1 600 736	1 501 237
Driftsresultat		645 767	536 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 280	5 368
Sum finansinntekter		5 280	5 368
Annen finanskostnad		240 769	175 282
Sum finanskostnader		240 769	175 282
Netto finans		-235 489	-169 914
Resultat før skattekostnad		410 277	366 505
Årsresultat		410 277	366 505
Totalresultat		410 277	366 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 277	366 505
Sum overføringer og disponeringer		410 277	366 505



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 142 572	50 106 069
Sum varige driftsmidler		50 142 572	50 106 069

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 687	43 089
Sum finansielle anleggsmidler		50 687	43 089

Sum anleggsmidler		50 193 259	50 149 158
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		919	
Sum fordringer		919	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 072	402 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 072	402 685

Sum omløpsmidler		320 991	402 685
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		50 514 250	50 551 843
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	30 357 711	29 947 434
Sum opptjent egenkapital	30 357 711	29 947 434
Sum egenkapital	30 360 511	29 950 234
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 952 595	5 371 161
Øvrig langsiktig gjeld	15 007 693	15 001 726
Sum annen langsiktig gjeld	19 960 288	20 372 887
Sum langsiktig gjeld	19 960 288	20 372 887
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	167 363	156 076
Leverandørgjeld	26 087	71 239
Skyldige offentlige avgifter		1 343
Annen kortsiktig gjeld		64
Sum kortsiktig gjeld	193 451	228 722
Sum gjeld	20 153 739	20 601 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 514 250	50 551 843



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE 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 2025

Innkalling

S.nr. 620
KRUMMEDIKE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRUMMEDIKE 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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.

Annen informasjon

Som vanlig vil vi avholde beboermøte etter årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i KRUMMEDIKE BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
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.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

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. 0620 Revisjonsberetninge.pdf
- 2. s.620 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 54 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Løvdal Stephens
- Sunniva Heggem Lundin

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Dønhaug
- Jørn Ståle Eknes

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roald Jan Eilertsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sunniva Heggem Lundin

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jan Sandvik
- Torfinn Helge Grotli



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Roald Jan Eilertsen, Liakollveien 26 B

Nestleder: Sunniva Heggem Lundin, Liakollveien 28 B

Styremedlem: Inger Marie Persson, Liakollveien 26 B

Varamedlem: Grethe Dønhaug, Liakollveien 28 A

Varamedlem: Jørn Ståle Eknes, Liakollveien 26 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roald Jan Eilertsen

Varadelegert

Sunniva Heggem Lundin

Valgkomiteen

Hilde Løvdal Stephens, Liakollveien 26 B

Jan Sandvik, Liakollveien 28 B

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter gjennom året, i tillegg til ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte med Obos. Det er avholdt 3 beboermøter.

Vi har hatt 2 fellesdugnader (mai/ oktober), i tillegg til at styret satte opp noen dugnadsdatoer gjennom sommeren. Beboere har også bidratt på uteområdet på eget initiativ.

Styret har reforhandlet kontrakt med Christiania Forvaltning og Eiendom, og signert ny kontrakt for trappevask med Simone Renhold. Vi har byttet forsikringsselskap til Storebrand forsikring.

HMS-runde er utført.

Radonsanering er installert, 2 vifter i 28 og 1 i nr 26.

Større arbeid og vedlikehold - oversikt siste år

2024:

Radonsanering er installert, 2 vifter i 28 og 1 i nr 26.

2023:

Protan har hatt kontroll av takene.

Det er utført elektrisk internkontroll i begge blokkene.

Det er blitt gjennomført radonmåling i begge blokkene.

2022:

Sikring av takene og rep. i henhold til rapport fra Protan.



3 nye brannslukningsapparater og røykvarsler i hvert bygg.
Platebeslått grunnmurene i begge bygg.

2020:

Rens av ventilasjonsanlegg.
Tak over inngangsdørene i 28 B og 26 B.

2017:

Maling av inngangspartier i nr 26 og nr 28 A og C.
Maling av vinduer, treverk, stålkonstruksjoner og tak på balkonger.
Reparasjon av takrenner, grenrør og arbeid på noen balkonger.

2015:

Utført vedlikehold av begge tak

2012:

Rensing av fjernvarmeanlegget og installering av filterbasert renseanlegg.

2008:

Skrappt og malt loddrette bærebjelker på balkonger.

2007:

Beiset søppelboder og listverk rundt vinduer på blokkene.

Annem informasjon om borettslaget

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Krummedike Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

191 155 182

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten ble kjøpt i 2003.

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

Krummedike Borettslag har deltidsansatte oppgangsansvarlige.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret.

Andelseier kan 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Til generalforsamlingen i Krummedike Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krummedike Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0020 Revisjonsberetninge.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		173 963	288 003
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		410 277	366 505
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-418 566	-465 497
Innsk. øremerk. bankkto		-1 631	-913
Økning egenkapital i fellesanlegg	21	-36 502	-14 136
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-46 422	-114 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		127 540	173 963
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		320 991	402 685
Kortsiktig gjeld		-193 451	-228 722
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		127 540	173 963



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		659 307	640 779	638 599	666 492
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 736	1 388 312	1 580 401	1 763 508
Andre inntekter	3	6 459	8 565	8 500	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 246 502	2 037 656	2 227 500	2 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 909	-8 037	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-49 000	-49 000	-49 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-8 500	-9 000
Andre honorarer		0	-8 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-72 535	-68 885	-73 100	-77 000
Konsulenthonorar	7	-10 468	-10 944	-10 000	-10 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-342 353	-201 982	-259 720	-210 000
Forsikringer		-178 708	-123 932	-137 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-332 561	-282 610	-330 500	-386 060
Kostnader sameie	21	10 432	-12 881	-28 000	-28 000
Energi/fyring	10	-343 180	-354 162	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 575	-192 716	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	11	-106 654	-174 863	-156 000	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 600 736	-1 501 237	-1 672 820	-1 758 060
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		645 767	536 419	554 680	679 940
DRIFTSRESULTAT		645 767	536 419	554 680	679 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 280	5 368	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-240 769	-175 282	-206 000	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 489	-169 914	-200 000	-227 000
ÅRSRESULTAT		410 277	366 505	354 680	452 940
Overføringer:					
Til annen egenkapital		410 277	366 505		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 875 000	49 875 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	267 572	231 069
Miljøbankkonto, øremerket		50 687	43 089
SUM ANLEGGSMIDLER		50 193 259	50 149 158
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	919	0
Driftskonto OBOS-banken		200 797	272 043
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	920
Sparekonto OBOS-banken		119 275	129 722
SUM OMLØPSMIDLER		320 991	402 685
SUM EIENDELER		50 514 250	50 551 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Annen egenkapital	16	30 357 711	29 947 434
SUM EGENKAPITAL		30 360 511	29 950 234
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 952 595	5 371 161
Borettsinnskudd	18	14 959 700	14 959 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	47 993	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 960 288	20 372 887
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 087	71 239
Skyldige offentlige avgifter		0	1 343
Påløpte renter		59 882	51 215
Påløpte avdrag		107 481	104 861
Annen kortsiktig gjeld		0	64
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 451	228 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 514 250	50 551 843
Pantstillelse	20	49 872 200	49 872 200
Garantiansvar	21	23 544	86 296

Oslo, 08.04.2025

Styret i Krummedike Borettslag

Roald Jan Eilertsen

Inger Marie Persson

Sunniva Heggem Lundin



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 218 120
Brensel	362 616
Kapitalkostnader på IN-lån	658 446
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	861
Overført til kapitalkostnader	-659 307
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 580 736

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

Viderefakturerte fakturaer	6 459
SUM ANDRE INNTEKTER	6 459

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 909

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 2023/2024, og er på kr 49 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 368
SUM KONSULENTHONORAR	-10 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 540
Drift/vedlikehold VVS	-12 684
Drift/vedlikehold elektro	-34 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 866
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 720
Kostnader dugnader	-1 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 353

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 949
Renovasjonsavgift	-88 612
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-332 561

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 830
Fjernvarme	-311 350
SUM ENERGI / FYRING	-343 180

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 300
Driftsmateriell	-5 550
Lyspærer og sikringer	-1 215
Vaktmestertjenester	-6 875
Renhold ved firmaer	-40 872
Snørydding	-7 612
Gressklipping	-27 119
Andre fremmede tjenester	-429
Trykksaker	-2 238
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 820
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-2 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 654

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 184
Andre renteinntekter	-2 097
SUM FINANSINTEKTER	5 280

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-240 741
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-240 769

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2003	49 875 000
SUM BYGNINGER	49 875 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.191/bnr.155 og 182.

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	919
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	919

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 514 612
Egenkapital fra IN tidligere	19 089 387
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-13 246 288
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 357 711

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Renter 31.12:0,72 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2004	-35 269 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 808 952
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	418 566
Nedbetalt tidligere, IN	19 089 387
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 952 595

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-14 959 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 959 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-47 993
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-47 993

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 959 700
Pantelån	4 952 595
Påløpte avdrag	107 481
Beregnete IN-forpliktelser	5 843 099
TOTALT	25 862 875

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 875 000
TOTALT	49 875 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Rosenholm Garasjesameie, kr 77 637 og i Rosenholm Utomhussameie, kr 8 659.

Selskapets andel i sameiene vises i balansen som anleggsmidler under posten

Andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 620 Selskapsnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.