



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 300 524	5 550 304
Sum inntekter		6 300 524	5 550 304
Kostnader			
Lønnskostnad		92 632	128 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 454	21 454
Annen driftskostnad		5 633 569	6 850 697
Sum kostnader		5 747 656	7 000 786
Driftsresultat		552 868	-1 450 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 757	102 107
Sum finansinntekter		91 757	102 107
Annen finanskostnad		296 365	354 085
Sum finanskostnader		296 365	354 085
Netto finans		-204 608	-251 977
Ordinært resultat før skattekostnad		348 260	-1 702 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 260	-1 702 460
Årsresultat		348 260	-1 702 460
Totalresultat		348 260	-1 702 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 260	-1 702 460
Sum overføringer og disponeringer		348 260	-1 702 460



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		46 858 266	46 858 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		59 920	81 374
Sum varige driftsmidler		46 918 186	46 939 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 918 186	46 939 640
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			94
Andre fordringer		151 438	132 829
Sum fordringer		151 438	132 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 238 197	3 887 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 238 197	3 887 654
Sum omløpsmidler		3 389 635	4 020 578
SUM EIENDELER		50 307 821	50 960 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		626 000	626 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		626 000	626 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 110 414	34 762 154
Sum opptjent egenkapital		35 110 414	34 762 154
Sum egenkapital		35 736 414	35 388 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 999 837	14 648 953
Sum annen langsiktig gjeld		13 999 837	14 648 953
Sum langsiktig gjeld		13 999 837	14 648 953
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		239 956	235 893
Leverandørgjeld		234 783	442 415
Skyldige offentlige avgifter			10 312
Annen kortsiktig gjeld		96 830	234 491
Sum kortsiktig gjeld		571 569	923 111
Sum gjeld		14 571 406	15 572 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 307 821	50 960 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266240

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONERENES FORENING
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 300 524	5 550 304
Sum inntekter		6 300 524	5 550 304
Kostnader			
Lønnskostnad		92 632	128 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 454	21 454
Annen driftskostnad		5 633 569	6 850 697
Sum kostnader		5 747 656	7 000 786
Driftsresultat		552 868	-1 450 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 757	102 107
Sum finansinntekter		91 757	102 107
Annen finanskostnad		296 365	354 085
Sum finanskostnader		296 365	354 085
Netto finans		-204 608	-251 977
Ordinært resultat før skattekostnad		348 260	-1 702 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 260	-1 702 460
Årsresultat		348 260	-1 702 460
Totalresultat		348 260	-1 702 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 260	-1 702 460
Sum overføringer og disponeringer		348 260	-1 702 460



Selskapskapital	626 000	626 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	626 000	626 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	35 110 414	34 762 154
Sum opptjent egenkapital	35 110 414	34 762 154
Sum egenkapital	35 736 414	35 388 154
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 999 837	14 648 953
Sum annen langsiktig gjeld	13 999 837	14 648 953
Sum langsiktig gjeld	13 999 837	14 648 953
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	239 956	235 893
Leverandørgjeld	234 783	442 415
Skyldige offentlige avgifter		10 312
Annen kortsiktig gjeld	96 830	234 491
Sum kortsiktig gjeld	571 569	923 111
Sum gjeld	14 571 406	15 572 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 307 821	50 960 218



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONERENES FORENINGS
BYGGESELSKAP

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

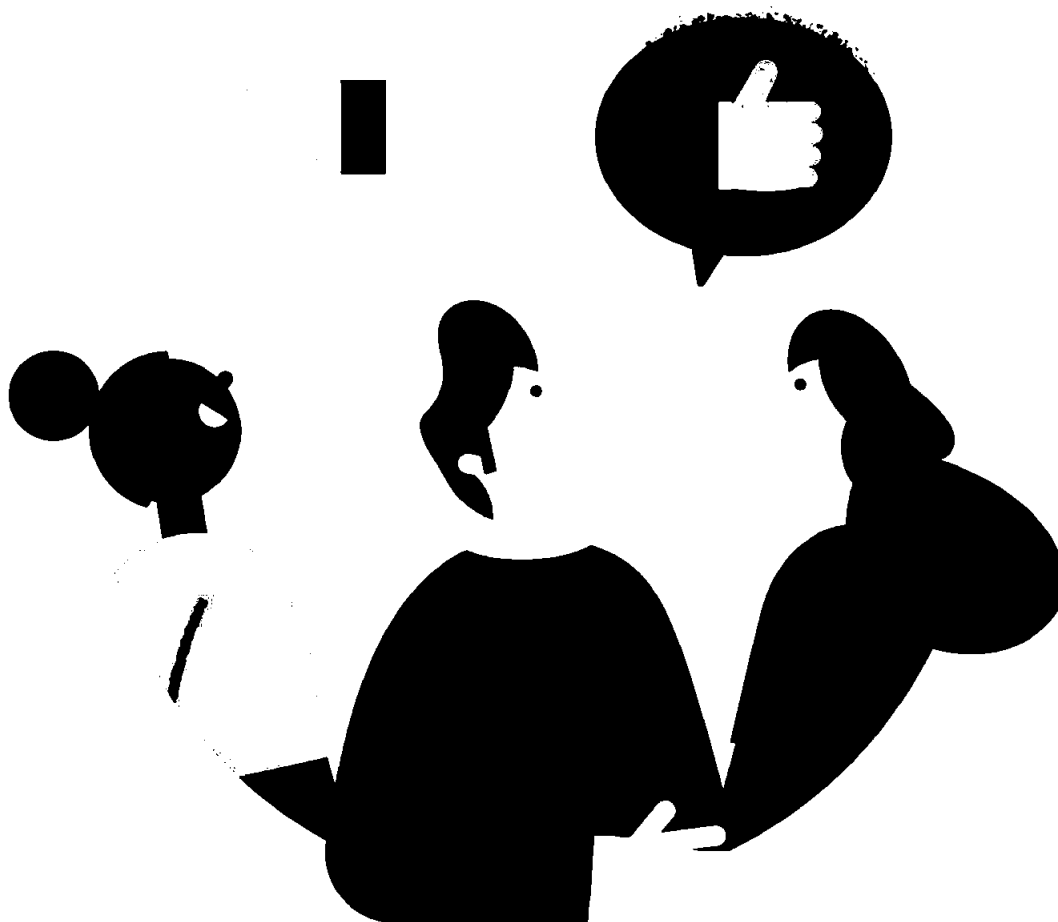
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap





Til aksjonærene i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 23. mars 2022 kl.18:15 i Døvekirken,
Fagerborggata 12.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen.

Aksjonær kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap
avholdes onsdag 23. mars 2022 kl. 18:15
i Døvekirken, Fagerborggata 12**

Åpning og konstituering:

- a) Godkjenning av innkalling.
- b) Opplysning om antall møt aksjonærer og godkjenning av fullmakter.
- c) Valg av møteleder.
- d) Valg av protokollfører og protokollvitner.
- e) Godkjenning av dagsorden.

Deretter foreligger til behandling:

- 1. Godkjennelse av årsrapport og regnskap for 2021**
Styrets årsrapport og regnskap for 2021 er vedlagt, side 4 – 23.
Revisors beretning er inkludert i årsrapporten, side 13 – 14.
Årsrapporten inkluderer en kort orientering om driften, side 23. Budsjettet for 2022 er omtalt og inkludert til orientering sammen med regnskapet for 2021, side 11 og 15 – 16.
- 2. Styrehonorar for 2021**
Styrehonorar foreslås godkjent med kr 95 471 til fordeling i samsvar med vedlagte forslag, side 24.
- 3. Valg av styre og valgkomité**
 - a) Det skal velges 6 styremedlemmer.
Lars Tafjord, Mette L'orange, Sandy Schrøder, Steinar Hunnestad og Tarjei Rysstad er på valg. Hanna Blisten fratrer. Valgkomitéens innstilling blir fremlagt på generalforsamlingen.
 - b) Det skal dessuten velges valgkomité for styreperioden 2022/23.
Peter Szilvay og Jørn Arne Nyborg, begge i Jonas Reins gate 3, stiller til valg. Styret innstiller disse.

Oslo, 02.03.2022

Styret i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Lars Tafjord/s/

Hanna Blisten/s/

Steinar Hunnestad/s/

Mette L'orange/s/

Tom Erling Ridd/s/

Tarjei Langseth Rysstad/s/

Sandy Schrøder/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Etter valg på generalforsamling 29. april 2021 og påfølgende konstituerende styremøte 12. mai fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlem og leder	Lars Tafjord	Gørbitz' gate 2
Styremedlem	Hanna Blisten	Gørbitz' gate 6
Styremedlem	Mette L'orange	Jonas Reins gate 3
Styremedlem	Sandy Schrøder	Jonas Reins gate 1
Styremedlem	Steinar Hunnestad	Jonas Reins gate 9B
Styremedlem	Tarjei Rysstad	Gørbitz' gate 4
Styremedlem	Tom Erling Ridd	Kirkeveien 123B

Generalforsamlingen vedtok i 2021 å ikke ha varamedlemmer i styret.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Alexandra Archetti Stølen	Kirkeveien 123B
Anders Storm Kopstad	Jonas Reins gate 3

Generelle opplysninger om AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap (AS KFB)

Boligaksjeselskapet har 95 leiligheter. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 921 119 887 og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Selskapet eier tomtene som utgjør adressene Jonas Reins gate 1, 3, 5, 7, 9A, 9B og 9C, Gørbitz' gate 2, 4, 6, 8 og 10, Jacob Aalls gate 64 og Kirkeveien 123B. Disse fordeler seg på 12 forskjellige gårds- og bruksnummer.

Aksjeselskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendommer knyttet til aksjeinnehavet.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS KFB 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. Aksjeselskapets revisor er PWC.

UTFØRT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I 2021

A. Rehabilitering av yttervinduer

Det ble i 2019 utført et pilotprosjekt der det ble tatt ut rammer forskjellige steder i gården avhengig av tilstand, for å kontrollere skadenivåer og teste reparasjon og standard for utførelse. Rammene ble klassifisert etter skadeomfang. Noen av rammene var kritisk skadet, og det hastet med tiltak. Firmaet Tømmermester Kjetil Eriksen AS utførte tilstandsvurderingen og gjennomførte pilotprosjektet henhold til Norsk Standard NS 16096.

I mai 2020 startet hovedprosjektets fase 1 som ble avsluttet i januar 2021. Deretter ble det oppstart av fase 2, 15. mars 2021. Denne fasen ble formelt avsluttet 31.12 2021. Fase 1 og 2 har hvert år hatt en egen finansiering på kr 1,3 millioner og støtte fra Kulturminnefondet på kr 550 000. Entreprenør er Tømmermester Kjetil Eriksen AS.

På entreprenørs anbefaling gjennomføres en systematisk tilnærming der oppgangene tas i sin helhet en av gangen og hvor fasadene mot gata tas først. I henhold til dette ble det riktig å starte med de mest solutsatte og skadete rammene mot Jonas Reins gate 9 og 7 i 2020. I 2021 har arbeidet fortsatt langs Jonas Reins gate 5, 3 og 1 som nå er ferdig rehabilitert. I tillegg er innmeldte enkeltrammer med skader reparert etter faglig tilstandsvurdering i 2021, slik det ble gjort i 2020. Det bemerkes at vinduer som er rehabiliterte innenfor de ca.10 siste årene ikke prioriteres i denne omgang. Vinduer som er erstattet med nye kopier faller ikke inn under rehabiliteringsprosjektet.

Alle originalrammer behandles i hovedprosjektet etter samme metode: Glass demonteres og renses, maling fjernes til bart treverk eller slipes ned til jevn flate. Rammer grunnes med kinesisk treolje, grunnes med Wibo linoljemaling og påføres minimum tre strøk maling etter at glass er remontert i linoljekitt. Råteskader i rammer utbedres. Ytterkarmer skrapes og males fra lift eller stillas. Denne standarden vil bli videreført i neste prosjektfase i 2022 mot Jacob Aalls gate og deler av Gørbitz' gate 2.

B. Rehabilitering av tak

Styret har arbeidet med å planlegge rehabilitering av alle takflatene og hentet inn anbud fra tre ulike selskap. A Hansen Gruppen AS, City Taktekking as og Tak & Beslag as leverte anbud av og med samme tekniske omfang og innhold. A Hansen Gruppen AS sitt anbud var på ca kr 14 millioner inkl. mva., betydelig lavere enn de to andre. Styret budsjetterer med regningsarbeider på ca 20% av anbudenes faste poster basert på oppmålinger og befaringer.

A Hansen Gruppen AS rehabiliterte fire arker i gården i 2017. Dette arbeidet er vurdert som høyst tilfredsstillende av ekstern kompetanse.

Styret har inngått avtale om totalentreprise i følge NS 8407 med A Hansen Gruppen AS. Brækhus Advokatfirma bisto styret i forhandlingene. Avtalen fastsetter prosjektet til perioden 15. mars - 15. september 2022.

Det budsjetteres med 16 millioner til prosjektet. Det finansieres med egenkapital på 2 millioner, lån på 8 millioner og innskudd fra aksjonærene på 6 millioner.

C. Rehabilitering av balkonger

I 2021 ble 23 av 24 luftebalkonger mot bakgården delvis utbedret. Disse fikk fjernet skadet støp i dekket, ny støp, samt at dekket ble behandlet med sementbasert vanntett slemming. Rekkverk i jern fikk enkel rustfjerning, samt to strøk med dertil egnet sort lakk.



Arbeidet er utført av Muremester Øyvind Eikvam. Kostnaden er cirka 100 tusen kroner.

Hensikten med tiltaket har vært å stoppe forfallet til en rimelig kostnad. Det gjenstår å pusse undersiden av disse balkongene. Dette haster nå i mindre grad siden utbedringene i 2021 har stoppet vannet i å trenge inn i konstruksjonene. Dette er en form for alminnelig vedlikehold for å slippe totalrenovering, som blir konsekvensen om forfallet går for langt.

D. Rens av luftepiper

I juni ble samtlige av gårdens luftepiper rensed ved hjelp av eksternt ekspertise. Adgang til luftepipene ble etablert på loftet, og feiing samt støvsuging ble utført fra loft til kjeller. Det var en nyttig og nødvendig prosess, som i stor grad har gjeneskapt den naturlige ventilasjonsbalansen. Det har også økt brannsikkerheten i gården.

Styret er i dialog med Power Clean (som er en del av TT-Teknikk) for å vurdere om uønsket tilsig av lukt i Gørbitz' gate 10 kan skyldes mangelfull rengjøring.

Gårdens vaktmester lukker igjen de etablerte tilkomstene til luftepipene som en del av den faste avtalen med Bygårdsservice. Det blir etablert en luke i alle luftepipene som gir enkel tilgang ved senere behov.

E. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle boligselskap. Det er særlig brannsikkerhet og el-sikkerhet som er viktig. Brannsikkerhet omtales spesielt i punktet under.

Vernerunde og kontroll av fellesarealenes brannslukningsapparater har blitt gjennomført i 2021, likeså kontroll av lekeplassen samt nødvendige reparasjoner av den.

Det er notert flere nedfall fra tak og gesimser, noe som anses som svært alvorlige avvik i HMS-arbeidet. Rehabilitering av taket har vært et prioritert tiltak som nå er ferdig planlagt, og arbeidene gjennomføres i løpet av 2022 (som omtalt i punkt B over).

F. Brannvarslingsanlegget og brannsikring

Brannvarslingsanlegget som favner alt innendørs fellesareal og alle leiligheter, er koblet direkte til 110-sentralen og Oslo Brann- og redningsetat og har gitt gården vesentlig økt brannsikkerhet. Det har vært operativt hele 2021.

Kostnaden for feilutrykninger viderefaktureres de aksjonærene som har utløst alarmene.

Årlige kontroller utføres av Elektro Nettverk Service (ENS), senest i desember 2021. Ved denne kontrollen, som omfattet fellesarealer, ble det ikke notert vesentlige feil. Småfeil ble reparert i løpet av kontrollen. I 2020 ble det ikke utført stikkprøver i enkelte leiligheter på grunn av restriksjoner under koronapandemien, men dette kunne imidlertid utføres under kontrollen i 2021.

Styret fører egen avviksliste for anlegget.

Omkoding av brannpanelene slik at de viser en mer hensiktsmessig identifikasjon av hvilke detektorer som er utløst, skulle tentativt gjøres i 2021. Dette ble utsatt og gjøres i stedet i løpet av 2022, hvor det er tatt spesifikt inn i tiltaksplanen for gården.

Brannslukningsapparater ble i januar 2019 delt ut til alle leiligheter. Disse må aksjonærene ha plassert på anbefalt sted og kunne håndtere selv i tilfelle en brann skulle oppstå. I fellesareal står det



brannslukningsapparat. KFB har avtaler om jevnlig kontroll av alle disse apparatene. Neste kontroll er i 2024.

G. Digital kommunikasjon

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven, bestemte styret i 2021 at kommunikasjonen mellom styret og forretningsfører (OBOS) og aksjonærer skal skje elektronisk fremover. Dette gjelder ikke for de aksjonærer som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Man kan reservere seg mot dette på vibbo.no, under "Min profil".

H. Nettsidene

Nettsidene har blitt jevnlig brukt og forvaltet til å formidle informasjon til aksjonærene og beboerne. Dette gjelder nyheter som for eksempel endringer i felleskostnader, fremtidige prosjekter og informasjon om når generalforsamlingen er.

Relevante tall fra 31.12.2020 - 22.02.2022:

- 20 personer tok kontakt med styret gjennom nettsiden
- 2 nye abonnenter på nyhetsbrev
- Nye besøkende: 1 932

Mest populære sider:

- Forsiden (716 besøk)
- /oppussing-og-vedlikehold (561 besøk)
- /nyheter (374 besøk)
- /post/returnering-av-utstyr-fra-get (334 besøk)
- /styret (206 besøk)

I. Andre reparasjoner

Vaktmester fra Bygårdsservice har sørget for at akutte takreparasjoner har blitt gjort i Jonas Reins gate 3, Gørbitz' gate 4 og 10 samt i Kirkeveien 123B.

Tett avløp i Jacob Aalls gate 64 er utbedret. Nye vannkraner er montert i Jonas Reins gate 3, i Gørbitz' gate 2 og 8. Det har vært brukt mye tid av flere aktører for å finne årsak og løsning til tidvis sterk kloakkluft i fellesareal i Jonas Reins gate 5, spesielt på loftet. Det jobbes fremdeles med dette.

Noen mindre elektriske arbeider er gjort i Kirkeveien 123B, Gørbitz' gate 4, 6 og 10.

Vaktmester har videre isolert vannrør i kjellerne, reparert skader etter lek på loftet i Jacob Aalls gate 64, reparert gelender i hovedoppgang i Jonas Reins gate 7, fjernet "barnetagging" i bakgården flere ganger og laget ny, utvendig vinduslem til kjellerbod i Gørbitz' gate 8.

Det alvorlige avviket ved utgang rutsjebane avdekket av Lekeklasskontrollen AS, ble utbedret.

J. Dugnader og fellesarealer

Sykkelparkering for 10 store sykler

Styret gikk inn for en landskapsmessig løsning for sykkelparkering i stedet for tidligere foreslått sykkelskur med tak. Parkeringen er tilrettelagt for elsykler med vogn samt for løse vogner.

Begrunnelsen for fjerning av konseptet med en større trekonstruksjon, var delvis pris og at det arealmessig ville bli et substansielt inngrep i gårdsrommet, ikke minst sett ovenfra. Det ble vurdert

som lite hyggelig å se ned på en (ny) stor takflate på ca 3 x 10 m². I prosessen ble det diskutert ulike takalternativ, «transparent» korrugert tak, tretak, sedumtak og tegltak, men det endelige vedtaket ble kantstein og bøkehekk som fysisk avgrensning. Sykkelpresenninger kan beskytte mot vær og vind. Underlaget er planert og gjort stødig og fint, det er dekket med den samme «røde» grusen som er brukt ellers. Stødighet for syklene bør følges opp jevnlig. Arbeidet ble gjort på dugnad.

Villvin

Villvinen ble i mars beskåret, både på fasadene mot gatene og mot bakgården. Årsaken til at gården jevnlig bør stelle villvinen er dens evne til å feste seg på blant annet vinduer, balkongers undersider, takrenner, taksten og andre deler bygningsmassen. Det er ikke ønskelig at villvinen får for stort handlingsrom på noen de nevnte delene av bygningsmassen, da det vil forårsake uforholdsmessig tidkrevende og kostnadmessige vedlikeholdsbehov.

Styret vil benytte anledningen til å oppfordre beboerne til egen innsats ved å klippe nyårsskudd rundt sine vinduer og balkong. Ønsket formål med dette er å minimere innleid vedlikeholdsbehov ved å lede villvinen i vertikale korridorer oppover fremfor horisontale.

Plen

Det ble foretatt utbedring av plenen i bakgården, mot Kirkeveien i sommermånedene. Resultat ble meget tilfredsstillende, og plenen så på sensommeren fin og hel ut.

Fellesgrill

Fellesgrillen i bakgården har blitt flyttet og fått sin permanente plass ved kortsiden av søppelskuret. Området rundt er opparbeidet hensiktsmessig med den fine røde grusen.

Fellesarealer generelt

De siste årene har det blitt lagt ned betydelig innsats i å rydde fellesarealer for avfall og hensatte gjenstander. Flere arealer er satt av til dedikert bruk og merket deretter, både på loftene og i kjellerne. Smørebod, sykkelverksted, snekkerbod, trimrom og vaskeri er avlåste, men tilgang gis ved å henvende seg til styret på e-post.

Vaktmester har støvsuget kjellere og loft.

Styret mener det er viktig at alle beboere og aksjonærer bidrar til å opprettholde ryddige fellesarealer, inne og ute. Styret viser også til ordensreglene. I denne sammenhengen punktene 3, 4, 6 og 7 spesielt. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten nærmere varsel. Kostnader til rydding, i tid og penger, blir belastet fellesskapet. Dette anser styret som svært dårlig og unødvendig bruk av begrensede ressurser.

Styret minner også om at det er alles ansvar å holde søppelhuset ryddig. Renovasjonsetaten plikter ikke å ta med seg annet enn det som ligger i konteinerne.

K. Sommerfest

Ettersom de senere årene har vært preget av covid-situasjonen og en annerledes hverdag for de aller fleste, ønsket styret i år at vi skulle få til en sommerfest med noen ekstra innslag. Alexandra Archetti Stølen i Kirkeveien 123B påtok seg ansvaret for den kulturelle biten, og Peter Szilvay i Jonas Reins gate 3 påtok seg ansvaret for maten.

Årets sommerfest åpnet med at Majorstuen barne- og ungdomskor fremførte flere sanger. Deretter ble det konsert med Unni Wilhelmsen (vokal) og Steinar Raknes (vokal og bass). Steinar bor i



Kirkeveien 123B. Begge innslagene bidro til stor begeistring blant gårdens beboere - både store og små.

Det ble servert grillmat, og flere beboere hadde tatt med kaker og kaffe. Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger på årets sommerfest og synes dette var en stor suksess. Styret ønsker å takke alle som bidro og som møtte opp på årets fest. En spesiell takk rettes til Alexandra, Steinar og Peter for sine bidrag.

Styret ønsker å holde fast på dette som et årlig, samlende og hyggelig arrangement. For å lykkes med det vil styret fortsette å invitere beboere til å være med i en sommerfestkomité.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 300 524.

Dette er kr 848 524 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at eiendomsskatt og andre inntekter ikke var tatt med i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 747 656. Dette er kr 409 288 høyere enn budsjettet. Økte kostnader som følge av ikke budsjettet eiendomsskatt er 409 335. Eiendomsskatten faktureres aksjonærene fra AS KFB og føres som inntekt før tilsvarende sum kostnadsføres og betales til kommunen.

Øvrige avvik per kostnadslinjene blir forklart i notene 4-11 og 15 etter resultatoppstillingen under.

Resultat

Årets resultat på kr 348 260 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 818 066.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Før øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Inntekter

Estimert likviditetsbudsjett for 2022 viser at det ikke er behov for å øke felleskostnadene ("husleien") i 2022. Dekning for rehabilitering av tak er tredelt, hvorav innskudd fra aksjonærene utgjør 6 000 000 (37,5 % av estimert total kostnad) med innbetaling i august 2022.

I 2022 er det budsjettert for eiendomsskatt. Motposten til inntektene ligger under kommunale avgifter. Inntekten innhentet fra aksjonærene blir kostnadsført i sin helhet og betalt til kommunen.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 17 300 000 til større vedlikehold som omfatter:

Rehabilitering av tak	-16 000 000	Det er omtalt på hjemmesidene, askfb.no , samt i infoskriv til aksjonærene.
Yttervinduer fase 3	-1 000 000	Arbeidet med rehabilitering av gårdens yttervinduer videreføres og går inn i fase 3, som innehar egen prosjektplan. Fase 2 er utført i 2021 og er omtalt i eget punkt i styrets beretning.
Balkonger	-200 000	Arbeidet med utbedring videreføres. Noen deler av fasadene/murveggene trenger også utbedring.
Automatisk døråpner portrom	-100 000	I løpet av våren 2022 vil portrommet få automatisk døråpner for enklere inn- og utgang, særlig for syklistene og de med nedsatt funksjon.
Sum	-17 300 000	

Resterende sum i budsjettet på 347 000 omfatter løpende vedlikeholdsbehov på bygninger og gårdsrom.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS KFB.



Lån

AS KFB har lån i Sparebank 1 Østlandet.

AS KFB har budsjettet med økt låneramme på 8 000 000 med opptak i april 2022. (Långiver er ikke besluttet ved utarbeidelsen av årsrapporten 2021.) Økte finanskostnader og avdrag dertil er budsjettet for i 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning av innkreving for TV på kr 30 per måned per seksjon fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskaps årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet 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 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 internkontroll 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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>

Oslo, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 924 736	5 279 384	5 452 000	6 179 000
Andre inntekter	3	375 788	270 920	0	6 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 300 524	5 550 304	5 452 000	12 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 957	-58 435	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-80 675	-70 200	-95 000	-100 000
Avskrivninger	15	-21 455	-21 455	-5 000	0
Revisjonshonorar	6	-32 250	-20 938	-22 000	-7 000
Andre honorarer		-4 125	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-141 690	-137 765	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-113 707	-92 562	-70 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 381 008	-3 742 407	-2 659 000	-17 647 000
Forsikringer		-570 228	-631 958	-546 500	-605 498
Kommunale avgifter	9	-1 190 795	-1 109 211	-715 000	-1 452 059
Vaskeri	10	-6 901	-6 850	0	0
Energi/fyring		-77 018	-77 210	-72 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 077	-386 802	-425 088	-476 500
Andre driftskostnader	11	-642 770	-644 994	-577 500	-614 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 747 656	-7 000 786	-5 338 368	-21 213 657
DRIFTSRESULTAT		552 868	-1 450 482	113 632	-9 034 657
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	91 757	102 107	0	0
Finanskostnader	13	-296 365	-354 085	-292 000	-457 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-204 608	-251 977	-292 000	-457 000
ÅRSRESULTAT		348 260	-1 702 460	-178 368	-9 491 657
Til opptjent egenkapital		348 260	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 702 460		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	46 517 636	46 517 636
Tomt		340 630	340 630
Andre varige driftsmidler	15	59 920	81 375
SUM ANLEGGSMIDLER		46 918 186	46 939 641
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 862	13 773
Kundefordringer		0	95
Forskuddsbetalte kostnader		131 576	117 805
Andre kortsiktige fordringer		0	1 251
Driftskonto OBOS-banken		298 784	254 127
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 036
Sparekonto OBOS-banken		2 939 413	3 630 491
SUM OMLØPSMIDLER		3 389 635	4 020 578
SUM EIENDELER		50 307 821	50 960 219
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	626 000	626 000
Opptjent egenkapital		35 110 414	34 762 154
SUM EGENKAPITAL		35 736 414	35 388 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 999 837	14 648 953
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 999 837	14 648 953
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 830	56 843
Leverandørgjeld		234 783	442 415
Skyldige offentlige avgifter		0	10 312
Påløpte renter		78 469	74 456
Påløpte avdrag		161 487	161 437
Annen kortsiktig gjeld		0	177 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 569	923 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 307 821	50 960 219
Pantstillelse	18	16 000 000	16 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2022

Styret i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Lars Tafjord/s/

Hanna Blisten/s/

Steinar Hunnestad/s/

Mette L'orange/s/

Tom Erling Ridd/s/

Tarjei Langseth Rysstad/s/

Sandy Schrøder/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 798 680
Eiendomsskatt	409 244
TV	346 984
Internett	111 660
Utleie vaktmesterleilighet	191 300
Utleie boder	79 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 937 668

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-8 100
TV	-3 668
Internett	-1 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 924 736

I 2021 ble det ikke budsjettert for eiendomsskatt. Motposten til inntektene ligger under kommunale avgifter. Inntekten innhentet fra aksjonærene blir kostnadsført i sin helhet og betalt til kommunen.



AS KFB har en kollektiv avtale med Telenor om TV- og bredbåndstjenester. Kostnadene er å betrakte som en del av felleskostnadene som en aksjonær ikke kan reservere seg mot.

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 830
Bodleie	6 250
Fakturering for tiltaksavtaler	6 000
Refusjoner – rørfornyng (viderefakturering)	350 150
Regnskapskorrigeringer	36
Leieleilighet jan-april 2021	7 500
Nettinnbetalinger	1 022
SUM ANDRE INNTEKTER	375 788

Posten “Refusjoner – rørfornyng (viderefakturering)” var det ikke budsjettert for i sin helhet. Selv om prosessen var godt forberedt, var det ikke gitt at den kunne gjennomføres uten ytterligere kostnader. Det var ikke en inntekt som styret i 2021 kunne legge til grunn for å betale for tiltak i 2021.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 957

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021 og er på kr 80 675.

Feilaktig summering i filen for beregning av styrehonorar gjorde at styrets medlemmer fikk utbetalt totalt 7 000 mindre enn de skulle i 2021. Løsningen for å korrigere feilen ble godtgjørelse i form av gavekort som ble kostnadsført på konto 743 Gaver, ikke fradragsberet.

Da det ikke var mulig å avholde julebord i 2020 besluttet styret å inkludere vin til maten på julebordet i 2021, som ble avholdt på restaurant Geita. Total bevertning for styret utgjorde kr 11 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 250. Skifte til ny revisor i 2021 medførte til at to års revisjoner ble bokført som kostnad i samme regnskapsår. Budsjettert revisjonskostnad i 2022 er 7 000.

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

Juridisk bistand	-89 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 632
Karen Jøssang arkitektur MNAL	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-113 707

Juridisk bistand knytter seg til flere saker, herunder takprosjektet, refusjoner m.m. i forbindelse med rørfornyingen og rehabilitering av uoriginale vinduer. I tillegg inkluderer posten juridisk bistand knyttet til utfordringer ved nytt leieforhold i vaktmesterleiligheten.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tømmermester Kjetil Eriksen AS	-2 418 622
Offentlige tilskudd	695 000
Tilbakebetalinger - besparelser rørfornyng	-40 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 764 397
Drift/vedlikehold bygninger	-111 637
Drift/vedlikehold elektro	-108 694
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 676
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 563
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 772
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 381 008

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-409 335
Vann- og avløpsavgift	-504 003
Feieavgift	-19 879
Renovasjonsavgift	-257 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 190 795

I 2021 ble det ikke budsjettert for eiendomsskatt. Motposten til kostnaden ligger under inntekter. Inntekten innhentet fra aksjonærene blir kostnadsført i sin helhet og betalt til kommunen.

Vann- og avløpsavgiften har økt med 27 % siden 2019 og skyldes økt forbruk under koronapandemien. Budsjettet for 2021 var normalisert 2020 nivå inkl. avgiftsøkning. Faktisk 2021 endte 15 % over budsjett grunnet økt forbruk.

**NOTE: 10****VASKERI**

Saldo 01.01.2021 -56 268

INNETEKTER

Automatpenger, se note 3 4 830

KOSTNADER VASKERI

Elektrisk energi -6 901

SUM KOSTNADER VASKERI -6 901

SUM VASKERI -2 071

SALDO 31.12.21 -58 339

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Ragn-sells -11 109

Anticimex -14 712

Vaktmestertjenester -465 884

Renhold ved firmaer -93 188

Andre fremmede tjenester -2 568

Trykksaker -1 463

Andre kostnader tillitsvalgte -11 950

Andre kontorkostnader -1 676

Porto -3 082

Kontingenter -1 550

Gaver -10 765

Bankgebyr -4 205

Velferdskostnader -20 618

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -642 770

Økte driftskostnader på 48 000 mot budsjett skyldes hovedsakelig økte kostnader til utvidet sommerfest med band og lydanlegg (Velferdskostnader), feilaktig beregning av styrehonorar på 7 000 som ble godtgjort med gavekort (Gaver) samt økte vaktmestertjenester i form av ekstra tjenester som rørlegger ved uønsket kloakkluft i Jonas Reins gate 5 og taktekker for å sikre/fjerne skadet eller løs takstein.

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 5 970

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 372

Kundeutbytte fra Gjensidige 80 811

Andre renteinntekter 3 604

SUM FINANSINNETEKTER 91 757

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-116 675
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-71 051
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-108 625
Renter på leverandørgjeld	-4
Andre rentekostnader	-10
SUM FINANSKOSTNADER	-296 365

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1922	3 065 670
Oppskrevet før 01.01.1999	46 593 700
Avskrevet tidligere år	-3 141 734
SUM BYGNINGER	46 517 636

Tomtene er eid.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill	
Tilgang 2019	22 213
Avskrevet tidligere	-8 885
Avskrevet i år	-4 443
	8 885
Sykkelstativ	
Tilgang 2020	85 059
Avskrevet tidligere	-17 012
Avskrevet i år	-17 012
	51 035
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	59 920

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-21 455**

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	626 000
fordelt på 626 aksjer à kr 1 000.	

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

SpareBank1 Østlandet

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-8 800 000
Nedbetalt tidligere	2 992 000
Nedbetalt i år	352 000
	-5 456 000

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-3 650 000
Nedbetalt tidligere	158 072
Nedbetalt i år	117 322
	-3 374 606

SpareBank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 008 000
Økning 2020	-3 592 000
Nedbetalt tidligere	250 975
Nedbetalt i år	179 794
	-5 169 231
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 999 837

Per 28. februar 2022 er rentesatsen på samtlige lån 2,50 %.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 999 837
Påløpte avdrag	161 487
TOTALT	14 161 324

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

Bygninger	46 517 636
Tomt	340 630
TOTALT	46 858 266

ORIENTERINGER

Driften

På kort sikt, i 2022:

- Rehabilitering av tak.
- Rehabilitering av yttervinduer.
- Vedlikehold av balkonger/skadde fasadeflater.
- Omkodning av brannpanelene.
- Automatisere dør til portrom.

På lengre sikt:

- Rehabilitering av yttervinduer.
- Oppussing og brannsikring av baktrapper.
- Brannsikring av kjellerrom og -ganger.
- Rehabilitering av trapperomdører.

Aksjeselskapets nettside og Vibbo

Aksjeselskapets nettsider askfb.no har viktig og nyttig informasjon. Aksjonær finner også nyttig informasjon om sitt bo- og eierforhold ved å logge seg inn på vibbo.no, som er OBOS sin løsning. Her er blant annet skatteopplysninger tilgjengelig og kontaktinformasjonen som OBOS bruker. Det er viktig å holde kontaktinformasjonen oppdatert.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80717653. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle leiligheter ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Det er ivare tatt med brannvarslingsanlegget.

I tillegg skal det være godkjent, manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i hver leilighet. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle leiligheter har fra selskapet fått utdelt pulverapparat. En sørvisavtale med If Sikkerhetsbutikken skal ivareta jevnlig kontroll av disse. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret umiddelbart.



STYREHONORAR

Styret foreslår for 2021 et totalt styrehonorar på kr 95 471 som fordeles slik:

Styremedlem	Honorar for 2021
Sandy Schrøder	12 334
Leonardo Faba	4 000
Mette L'orange	12 334
Lars Tafjord (styreleder)	21 467
Steinar Hunnestad	12 334
Tarjei Rysstad	12 334
Svein Solskjær	4 000
Tom Erling Ridd	8 334
Hanna Blisten	8 334
Sum	95 471

Styreperiode og regnskapsår sammenfaller ikke helt slik at styremedlemmer som satt fram til generalforsamlingen i 2021 godtgjøres for det i 2022. Forrige styres foreslåtte fordelingsnøkkel ligger til grunn for denne delen av honoraret. Sittende styre foreslår et honorar på kr 100 000 for sin styreperiode hvor hvert styremedlem godtgjøres med kr 12 500, styreleder med kr 25 000.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

(Eierens underskrift)

(Dato)