



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 514 546	791 589
Sum inntekter		1 514 546	791 589
Kostnader			
Lønnskostnad		77 592	39 636
Annen driftskostnad		637 989	322 321
Sum kostnader		715 581	361 957
Driftsresultat		798 965	429 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 029	7 769
Sum finansinntekter		6 029	7 769
Annen finanskostnad		203 317	252 522
Sum finanskostnader		203 317	252 522
Netto finans		-197 288	-244 753
Ordinært resultat før skattekostnad		601 677	184 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		601 677	184 879
Årsresultat		601 677	184 879
Totalresultat		601 677	184 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		601 677	184 879
Sum overføringer og disponeringer		601 677	184 879



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		29 040 000	29 040 000
Sum varige driftsmidler		29 040 000	29 040 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 040 000	29 040 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 221	22 216
Sum fordringer		29 221	22 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 734	510 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 734	510 845
Sum omløpsmidler		148 954	533 061
SUM EIENDELER		29 188 954	29 573 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 934 892	2 333 215
Sum opptjent egenkapital		2 934 892	2 333 215
Sum egenkapital		3 004 892	2 403 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 376 463	11 361 736
Øvrig langsiktig gjeld		15 799 000	15 799 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 175 463	27 160 736
Sum langsiktig gjeld		26 175 463	27 160 736
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 137	1 148
Leverandørgjeld		46	37
Skyldige offentlige avgifter		483	
Annen kortsiktig gjeld		6 933	7 925
Sum kortsiktig gjeld		8 599	9 110
Sum gjeld		26 184 062	27 169 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 188 954	29 573 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292744

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 514 546	791 589
Sum inntekter		1 514 546	791 589
Kostnader			
Lønnskostnad		77 592	39 636
Annen driftskostnad		637 989	322 321
Sum kostnader		715 581	361 957
Driftsresultat		798 965	429 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 029	7 769
Sum finansinntekter		6 029	7 769
Annen finanskostnad		203 317	252 522
Sum finanskostnader		203 317	252 522
Netto finans		-197 288	-244 753
Ordinært resultat før skattekostnad		601 677	184 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		601 677	184 879
Årsresultat		601 677	184 879
Totalresultat		601 677	184 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		601 677	184 879
Sum overføringer og disponeringer		601 677	184 879



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 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		29 040 000	29 040 000
Sum varige driftsmidler		29 040 000	29 040 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		29 040 000	29 040 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		29 221	22 216
Sum fordringer		29 221	22 216

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 734	510 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 734	510 845

Sum omløpsmidler		148 954	533 061
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		29 188 954	29 573 061
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 934 892	2 333 215



Sum opptjent egenkapital	2 934 892	2 333 215
Sum egenkapital	3 004 892	2 403 215
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 376 463	11 361 736
Øvrig langsiktig gjeld	15 799 000	15 799 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 175 463	27 160 736
Sum langsiktig gjeld	26 175 463	27 160 736
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 137	1 148
Leverandørgjeld	46	37
Skyldige offentlige avgifter	483	
Annen kortsiktig gjeld	6 933	7 925
Sum kortsiktig gjeld	8 599	9 110
Sum gjeld	26 184 062	27 169 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 188 954	29 573 061



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

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:



Årsmøte 2022

7503 Krumgata 3 Borettslag





Til andelseierne i Krumgata 3 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. Mai 2022 kl. 18:00 i Krumgata 3 gården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Krumgata 3 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Krumgata 3 Borettslag
avholdes onsdag 4. Mai 2022 kl. 18:00 i Krumgata 3 gården.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 7. april.2022
Styret i Krumgata 3 Borettslag

Søren Saaby Einshøj Johan Bertnes Røed Jan Magne Ytterlid

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Søren Saaby Einshøj	Krumgata 3
Styremedlem	Johan Bertnes Røed	Krumgata 3
Styremedlem	Jan Magne Ytterlid	Krumgata 3
Varamedlem	Torbjørn Njøs	Krumgata 3

Valgkomiteen

Ingen

Utvalg/komiteer

Ingen komiteer

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Krumgata 3 Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Krumgata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988815136, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Krumgata 3

Gårds- og bruksnummer:

217 210

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.

Krumgata 3 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har hatt normal møteaktivitet gjennom året og har fulgt opp generell drift og vedlikehold av Krumgata 3. Flere større vedlikeholdsprosjekter har blitt gjennomført:

- Nytt gavlbleslag mot Krumgata 1 montert
- Pipebeslag montert på alle tre piper
- Generell sjekk og vedlikehold av takplater



- Vinduer mot bakgård skrapet og malt
- Ny dør mot bakgård
- Maling av port

Høstdugnad ble avholdt digitalt. Årlig kontroll av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkleranlegg har blitt gjennomført etter løpende rammeavtaler. Felles el-anlegg har også blitt kontrollert. Videre har styret, på oppfordring fra Gjensidige forsikring, sendt ut «boligsjekken» til alle beboere for å få bedre kontroll over skaderisiko.

Styret vil i 2022 fortsette med sitt langsiktige arbeid, og sikre trygg og forutsigbar forvaltning av borettslaget. Borettslaget er ikke involvert i pågående tvister eller mottatte krav.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 759.582.
Dette er tilnærmet som forventet i budsjettet

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 715.581.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 601.607 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 754.964 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr -153.287.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 140.355 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40.738 til vanlig vedlikehold.

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3.139 tilsvarende 7,15% i forhold til 2021.

Lån

Krumgata 3 Borettslag har lån i Boligskredit AS.
Annuitetslån med flytende rente og 41 års løpetid. Rentesats 31.12.2021 2,0% p.a.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene
Fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Førelaksregjistrert: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorsforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Krumgata 3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krumgata 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 konklusjon

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. Innholdet i revisjonsberetningen er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Publiseringsdokumentnummer: 080123-WW03-ATTDU-77MEL-302610-06 D08



**KRUMGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 815 136, KUNDENR. 7503**

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		523 951	552 183	523 951	140 355
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		601 677	184 879	382 000	260 352
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-230 309	-213 111	0	-230 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-754 964	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-383 596	-28 232	382 000	30 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		140 355	523 951	905 951	170 707
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		148 954	533 061		
Kortsiktig gjeld		-8 599	-9 110		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		140 355	523 951		



KRUMGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 988 815 136, KUNDENR. 7503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		433 626	465 633	460 000	430 542
Innkrevde felleskostnader	2	325 956	325 956	332 000	391 147
SUM DRIFTSINTEKTER		759 582	791 589	792 000	821 689
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 592	-3 636	-5 000	0
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 525	-5 250	-5 500	-5 818
Forretningsførerhonorar		-45 365	-44 110	-45 000	-45 990
Konsulenthonorar		0	-7 560	-8 000	0
Drift og vedlikehold	6	-220 180	-60 634	-100 000	-40 738
Forsikringer		-43 932	-40 796	-44 000	-47 071
50Kommunale avgifter	7	-58 526	-58 721	-59 500	-60 208
Energi/fyring		-50 494	-33 299	-35 000	-50 494
TV-anlegg/bredbånd		-45 358	-44 572	-45 000	-47 018
Andre driftskostnader	8	-168 609	-27 379	-27 000	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-715 581	-361 957	-410 000	-361 337
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		44 001	429 632	382 000	460 352
Innbetalt andel fellesgjeld		754 964	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		798 965	429 632	382 000	460 352
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 029	7 769	0	0
Finanskostnader	10	-203 317	-252 522	0	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 288	-244 753	0	-200 000
ÅRSRESULTAT		601 677	184 879	382 000	260 352
Overføringer:					
Til annen egenkapital		601 677	184 879		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	26 136 000	26 136 000
Tomt		2 904 000	2 904 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 040 000	29 040 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 502	9 058
Forskuddsbetalte kostnader		11 755	11 340
Andre kortsiktige fordringer	12	3 964	1 818
Driftskonto OBOS-banken		95 146	186 705
Sparekonto OBOS-banken		24 588	324 140
SUM OMLØPSMIDLER		148 954	533 061
SUM EIENDELER		29 188 954	29 573 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 5000		70 000	70 000
Annen egenkapital	13	2 934 892	2 333 215
SUM EGENKAPITAL		3 004 892	2 403 215
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 376 463	11 361 736
Borettsinnskudd	15	15 799 000	15 799 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 175 463	27 160 736
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 747
Leverandørgjeld		46	37
Skyldige offentlige avgifter	16	483	0
Påløpte renter		1 137	1 148
Annen kortsiktig gjeld	17	6 933	3 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 599	9 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 188 954	29 573 061



Pantstillelse	18	28 970 000	28 970 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2022

Styret i Krumgata 3 Borettslag

Søren Saaby Einshøj/s/

Johan Bertnes Røed/s/ Jan Magne Ytterlid/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.

INNETEKTER

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	282 276
Bredbånd	43 680
Kapitalkostnader på IN-lån	430 542
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 084
Overført til kapitalkostnader	-433 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	325 956

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 575
Påløpte feriepenger	-3 429
Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 592

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 525.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-181 492
Drift/vedlikehold VVS	-3 175
Drift/vedlikehold elektro	-10 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 180

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 402
Renovasjonsavgift	-21 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-58 526

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-112 813
Driftsmateriell	-1 499
Lyspærer og sikringer	-983
Renhold ved firmaer	-39 440
Andre fremmede tjenester	-8 904
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-1 094
Porto	-166
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 211
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 609

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 220
SUM FINANSINTEKTER	6 029

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-203 317
SUM FINANSKOSTNADER	-203 317

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 2005	26 136 000
SUM BYGNINGER	26 136 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.217/bnr.210

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 964
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 964

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 501 126
Egenkapital fra IN tidligere	844 000
Egenkapital fra IN 2021	754 964
Reduksjon EK fra IN	-165 198
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 934 892

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 41 år.

	-13 171
Opprinnelig 2015	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	965 264
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 309
Nedbetalt tidligere, IN	844 000
Nedbetalt i år, IN	754 964
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-10 376 463

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

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-15 799 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 799 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-483
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-483

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 429
Påløpte kostnader	-3 504
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 933



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 799 000
Pantelån	10 376 463
Beregnete IN-forpliktelser	1 433 766
TOTALT	27 609 229

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

Bygninger	26 136 000
Tomt	2 904 000
TOTALT	29 040 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Søren Einshøj Paal Bergs vei 131A, 1349 Rykkinn, Norge

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Andrea Landenget Krumgata 3
Ole Marius Gulbrandsen Kåsinvegen 34, 3801 Bø i Telemark

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hanne Marie Lenth Solbø Krumgata 3
Torbjørn Njøs Kiledalen 2B, 4619 Mosby



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt normal møteaktivitet gjennom året og har fulgt opp generell drift og vedlikehold av Krumgata 3. Flere større større vedlikeholdsprosjekter har blitt gjennomført:

- Nytt gavlbeslag mot Krumgata 1 montert
- Fasadevask mot Krumgata
- Pipebeslag montert på alle tre piper
- Generell sjekk og vedlikehold av takplater
- Vinduer mot bakgård skrapet og malt
- Ny dør mot bakgård
- Maling av port

Høstdugnad ble avholdt digitalt. Årlig kontroll av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkleranlegg har blitt gjennomført etter løpende rammeavtaler. Felles el-anlegg har også blitt kontrollert. Videre har styret, på oppfordring fra Gjensidige forsikring, sendt ut «boligsjekken» til alle beboere for å få bedre kontroll over skaderisiko.

Styret vil i 2022 fortsette med sitt langsiktige arbeid, og sikre trygg og forutsigbar forvaltning av borettslaget. Borettslaget er ikke involvert i pågående tvister eller mottatte krav.

Styret

Styrerommet har e-post krumgata3@styrommet.no.

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.

Renhold

Borettslaget har skiftet avtale til Alliansen Renhold AS fra Rene Trapper AS for renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkering.

Nøkler/skilt

Bestilling av skilt til og postkasse se innside av postkasse.
Ingen felles avtale for skilt til ringeklokke eller bestilling av nøkler.

Andre tjenester

Ingen

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77462646. 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 forsikringsselskapet koordinert med styret på email krumgata3@styrerrommet.no.

Selv om borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier hele 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 slukkeutstyr 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 og felles elektrisk anlegg. 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7503 Krumgata 3 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet 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 årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.