



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: Krumgaten 1
0170 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 306	944 757
Andre inntekter	3	1 534 168	11 799
Sum inntekter		2 605 474	956 556
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 462 409	781 607
Sum kostnader		4 462 409	781 607
Driftsresultat		-1 856 935	174 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		895	19 171
Sum finansinntekter		895	19 171
Finanskostnader		71 697	32 302
Sum finanskostnader		71 697	32 302
Netto finans		-70 802	-13 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 927 737	161 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 927 737	161 818
Årsresultat		-1 927 737	161 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 927 737	161 818
Sum overføringer og disponeringer		-1 927 737	161 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35	70
Andre fordringer		51 229	67 916
Sum fordringer		51 264	67 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 845	569 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 845	569 737
Sum omløpsmidler		442 109	637 723
SUM EIENDELER		442 109	637 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	2 055 990	128 253
Sum opptjent egenkapital		-2 055 990	-128 253
Sum egenkapital		-2 055 990	-128 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 462 738	724 614
Sum annen langsiktig gjeld		2 462 738	724 614
Sum langsiktig gjeld		2 462 738	724 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		550	152
Leverandørgjeld		22 976	833
Annen kortsiktig gjeld	13	11 835	40 378
Sum kortsiktig gjeld		35 361	41 363
Sum gjeld		2 498 099	765 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 109	637 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 942724

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: Krumgaten 1
0170 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 14.11.2022



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 306	944 757
Andre inntekter	3	1 534 168	11 799
Sum inntekter		2 605 474	956 556
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 462 409	781 607
Sum kostnader		4 462 409	781 607
Driftsresultat		-1 856 935	174 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		895	19 171
Sum finansinntekter		895	19 171
Finanskostnader		71 697	32 302
Sum finanskostnader		71 697	32 302
Netto finans		-70 802	-13 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 927 737	161 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 927 737	161 818
Årsresultat		-1 927 737	161 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 927 737	161 818
Sum overføringer og disponeringer		-1 927 737	161 818



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35	70
Andre fordringer		51 229	67 916
Sum fordringer		51 264	67 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 845	569 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 845	569 737
Sum omløpsmidler		442 109	637 723
SUM EIENDELER		442 109	637 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	2 055 990	128 253
Sum opptjent egenkapital		-2 055 990	-128 253
Sum egenkapital		-2 055 990	-128 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 462 738	724 614
Sum annen langsiktig gjeld		2 462 738	724 614
Sum langsiktig gjeld		2 462 738	724 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		550	152



Leverandørgjeld		22 976	833
Annen kortsiktig gjeld	13	11 835	40 378
Sum kortsiktig gjeld		35 361	41 363
Sum gjeld		2 498 099	765 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 109	637 724



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 306	944 757	0	0
Andre inntekter	3	1 534 168	11 799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 605 474	956 556	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 029	-8 563	0	0
Regnskapsførerhonorar		-41 016	-39 938	0	0
Konsulenthonorar	5	-2 669	-1 260	0	0
Drift og vedlikehold	6	-3 904 218	-119 833	0	0
Forsikringer		-51 298	-176 611	0	0
Kommunale avgifter	7	-242 555	-238 156	0	0
Energi/fyring		-36 260	-20 212	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-109 108	-107 201	0	0
Andre driftskostnader	8	-67 256	-69 834	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 462 409	-781 607	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 856 935	174 949	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	895	19 171	0	0
Finanskostnader	10	-71 697	-32 302	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 802	-13 131	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 927 737	161 818	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	161 818		
Udekket tap		-1 927 737	0		

BESKYTTET

SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 990	3 780
Kundefordringer		35	70
Forskuddsbetalte kostnader		40 239	64 136
Driftskonto OBOS-banken		70 631	350 212
Sparekonto OBOS-banken		320 214	219 525
SUM OMLØPSMIDLER		442 109	637 723
SUM EIENDELER		442 109	637 723
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 055 990	-128 253
SUM EGENKAPITAL		-2 055 990	-128 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 462 738	724 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 462 738	724 614
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 765	36 651
Leverandørgjeld		22 976	833
Påløpte renter		550	152
Annen kortsiktig gjeld	13	70	3 727
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 361	41 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 109	637 723
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24. 5. 2022
Styret i Sameiet Krumgaten 1
Jan Georg Tunes
Julie Ulven
Bendik Hoff Hjørt

.BESKYTTET



NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 669
SUM KONSULENTHONORAR	-2 669

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

NorHygiene AS, fasade og murpussarbeider	-3 812 987
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 812 987
Drift/vedlikehold bygninger	-1 621
Drift/vedlikehold VVS	-4 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 781
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 904 218

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-137 423
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-100 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-242 555

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-17 624
Renhold ved firmaer	-45 060
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-263
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 256

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
SUM FINANSINTEKTER	895

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 697
SUM FINANSKOSTNADER	-71 697

BESKYTTET



NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-1 852 747

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

53 377

-1 799 370

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010

-1 182 576

Nedbetalt tidligere

457 962

Nedbetalt i år

61 246

-663 368

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 462 738

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-70

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Brøk	527 003
Felleskost Nytte	241 098
Ekstra innbetaling	100 020
Fasadelån	96 937
Lån 2	93 528
Balkong stor	7 128
Balkong liten	4 752
Terrasseavgift	840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 071 306

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling andel til rehabilitering	1 534 168
SUM ANDRE INNTEKTER	1 534 168

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 029.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Krumgaten 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Krumgaten 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: S3FEO-MPB2E-E42ET-V2ZPX-EL5J5-SDW8C



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 14:18:27 UTC



Penneo document key: S3FEO-MPB2E-E42ET-VZPX-EL5J5-SDW8C

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**