



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 591 615  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41  
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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 719 262	1 807 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 719 262</b>	<b>1 807 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 688 459	1 307 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 779 739</b>	<b>1 395 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-60 477</b>	<b>412 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		271	350
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>271</b>	<b>350</b>
Annen finanskostnad			332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>271</b>	<b>18</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-60 206	412 361
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 340	2 375
Andre fordringer		42 531	47 294
Sum fordringer		95 871	49 669
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 132	537 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 132	537 016
Sum omløpsmidler		564 003	586 685
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		430 527	490 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>430 527</b>	<b>490 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>430 527</b>	<b>490 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 878	88 487
Annen kortsiktig gjeld		2 597	7 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 475</b>	<b>95 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>133 475</b>	<b>95 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792524

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 591 615  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41  
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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

**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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 997 591 615  
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 719 262	1 807 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 719 262</b>	<b>1 807 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 688 459	1 307 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 779 739</b>	<b>1 395 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-60 477</b>	<b>412 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		271	350
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>271</b>	<b>350</b>
Annen finanskostnad			332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>271</b>	<b>18</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-60 206	412 361
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>



Organisasjonsnr: 997 591 615  
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 340	2 375
Andre fordringer		42 531	47 294
Sum fordringer		95 871	49 669
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 132	537 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 132	537 016
Sum omløpsmidler		564 003	586 685
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		430 527	490 733
Sum opptjent egenkapital		430 527	490 733



Sum egenkapital	430 527	490 733
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	130 878	88 487
Annen kortsiktig gjeld	2 597	7 465
Sum kortsiktig gjeld	133 475	95 952
Sum gjeld	133 475	95 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	564 003	586 685



Organisasjonsnr: 997 591 615  
SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2022

SE Christian Kroghsgt 39/41

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 20. juni 2022

Selskapsnummer: 7123





## Velkommen til årsmøte i SE Christian Kroghsgt 39/41

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7123>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Christian Kroghsgt 39/41**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Hildrun Andreassen og Jon Danielsen Aarhus

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hildrun Andreassen  
Sitter i styret i dag og er styrets kandidat som styreleder

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Danielsen Aarhus  
Sitter i styret i dag og styret ønsker hans kunnskap med videre. Styret har et godt samarbeid i dag og ønsker han med videre.
- Miguel Angel Pinas Garcia  
Sitter ikke i styret i dag, men er styrets innstilling som kandidat. Styret ønsker hans kunnskap og den interessen han har vist for sameiet inn i den daglige driften.
- Per Gustav Granum Dahl  
Foreslått seg selv som kandidat. Ryddig, pliktoppfyllende, erfaring fra tilsvarende styreverv

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai Vidar Kvade  
Nåværende styreleder vil tilby sin kunnskap videre til sameiet i perioden fremover og styret ser det som nyttig å ha med han videre.



- Per Gustav Granum Dahl  
Foreslått seg selv som kandidat. Ryddig, pliktoppfyllende , erfaring fra tilsvarende styreverv



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Vidar Kvade	Glads Vei 54 B
Styremedlem	Jon Danielsen Aarhus	Christian Krohgs Gate 39 G
Styremedlem	Hildrun Andreassen	Christian Krohgs Gate 39 H
Styremedlem	Elisabeth Sverdrup Braaten	Frognerseterveien 3 E
Varamedlem	Cathrine Wæraas Temmerud	Starveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om SE Christian Krohsgt 39/41

Sameiet består av 35 seksjoner.

SE Christian Krohsgt 39/41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997591615, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Christian Krohgs Gt 39 A-H  
Christian Krohgs Gt 41

Gårds- og bruksnummer:  
208      119

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Christian Krohsgt 39/41 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, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i løpet av året.

## Vedlikehold

Sameiet har vedlikeholds utfordringer med takterrassen og taket på uteboden på B bygget.

Det har vært lekkasjer til underliggende leiligheter og våren 2021 ble takterrassen stengt for bruk. Div konsulenter og firma ble engasjert for å lokalisere årsaken til lekkasjene, og hovedlekkasjen ble påvist fra den ene takboden. Her var innvendige vegger råtnet, og gulvet i boden (som er taket til underliggende leilighet) ble åpnet og våt isolasjon fjernet.

Det ble lagt presenning på taket til boden, og i tillegg over blomsterkasser, for å sikre at alle lekkasjer til underliggende leiligheter var stoppet. I tillegg fjernet konsulentene div terrassebord for å undersøke taket på forskjellige steder. Det var derfor ikke trygt å benytte takterrassen, men etter sommeren var det ganske klart at hoved lekkasjen var stoppet og det ble besluttet å rydde takterrassen og legge tilbake en del terrassebord slik at deler av takterrassen kunne gjenåpnes. Presenningen på takboden ble erstattet med takpapp, men boden er for øvrig ikke utbedret, da det var vaktmester som la ny takpapp på boden.

Det gjenstår også en lekkasje som ikke trenger inn i leiligheter på nåværende tidspunkt, men som gjør at vann renner ned langs vegg på leiligheter i 6 etg mot bakgården. Det er derfor ikke lagt tilbake terrassebord her, siden ytterligere utbedringer må foretas.

Konklusjon: det er fortsatt utfordringer med takterrassen både i utforming, helning osv. Det har blitt anbefalt av noen konsulenter å legge nytt tak og bygge ny takterrasse. Dette vil i så fall bli en million investering, og styret ønsker å unngå dette i det lengste. Normal levetid på tak er ca 30 år, og taket er ikke mer enn halvveis i brukstid. Det er takterrassen som har skapt utfordringene kombinert med uheldig konstruksjon og utføring. Dessverre er alle garantier utløpt etter 10 år etter ny oppføring.

Andre utfordringer rundt vedlikehold er pumpe i garasje for drenering ved mye regnvann. Denne har vært driftet av Obos, men er egentlig sameiets ansvar. Når denne stopper kommer det vann i heisen, som skader denne med påfølgende kostnader for sameiet. Obos jobber med å lage et notat til styret for å vurdere om etablering av en backup pumpe vil være fornuftig.

Andre vedlikeholdsoppgaver har stort sett vært utført av vaktmester. Det har vært litt utfordringer med innbrudd i boder og div forsøpling og opphold av uønskede personer i garasje anlegget. Det er viktig å være klar over at garasje anlegget er Obos sin eiendom, og driftes av dem. Sameierne har rett til å gå igjennom garasje anlegget i forbindelse med adkomst til boder, men det må ikke hensettes sykler eller annet i garasjen da dette ikke er sameiets grunn, men derimot Obos sitt private område på lik linje med de private leilighetene i gården. Obos har egen vaktmester som rydder i garasjen og holder uønskede personer borte så godt som mulig.



## Vaktmester

Sameiet har samme vaktmester som borettslaget i CK43, men det er etablert to uavhengige avtaler for de to gårdene. Siden vaktmester ikke lenger bor i gården, og tjenesten ikke er godt koordinert med CK43 er det besluttet å fremforhandle ny vaktmester avtale høsten 2022 sammen med borettslaget i CK43. Nåværende vaktmesteravtale utløper ved utgangen av 2022.

## Ferdigattest

Pga utfordringer med tidligere eiere av nærings seksjon og garasje seksjon, har sameiet bare hatt en midlertidig brukstillatelse, men aldri fått en endelig ferdigattest. Dette manglende arbeidet er nå ferdigstilt og ferdigattest utstedes fra kommunen i disse dager.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1719 262.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 779 739.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 60 206 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 430 528.

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 årsmøtet 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 420 000 til 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Kroghsgt 39/41.

**Lån**

SE Christian Kroghsgt 39/41 har lån i.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41s 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 sameiets 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 sameiet 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

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

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

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

Oslo, 28. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41  
ORG.NR. 997 591 615, KUNDENR. 7123**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 719 192	1 650 942	1 719 000	1 889 000
Innbetalinger		0	119 534	0	0
Andre inntekter	3	70	37 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>1 719 262</b>	<b>1 807 976</b>	<b>1 719 000</b>	<b>1 889 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-16 561	-16 561
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 545	-5 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-54 205	-52 703	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-51 591	-27 431	-25 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-351 266	-199 194	-247 100	-402 000
Forsikringer		-166 993	-159 971	-1 500	-170 000
Kommunale avgifter	9	-233 879	-305 965	-242 000	-246 000
Energi/fyring	10	-422 777	-181 737	-299 167	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 149	-152 722	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-238 054	-222 331	-291 800	-260 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 779 739</b>	<b>-1 395 633</b>	<b>-1 453 628</b>	<b>-1 814 861</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-60 477</b>	<b>412 342</b>	<b>265 372</b>	<b>74 139</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	271	350	0	0
Finanskostnader		0	-332	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>271</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-60 206</b>	<b>412 361</b>	<b>265 372</b>	<b>74 139</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	84 019		
Fra opptjent egenkapital		-60 206	0		



**SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41  
ORG.NR. 997 591 615, KUNDENR. 7123**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		60	7 793
Kundefordringer		53 340	2 375
Forskuddsbetalte kostnader		42 471	39 501
Driftskonto OBOS-banken		468 132	537 016
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		430 527	490 733
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>430 527</b>	<b>490 733</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 597	7 465
Leverandørgjeld		130 878	88 487
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>133 475</b>	<b>95 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>564 003</b>	<b>586 685</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Kai Vidar Kvade

Jon Danielsen Aarhus

Hildrun  
Andreassen

Elisabeth Sverdrup Braaten

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	1 198
Felleskostnader bolig	872
Fjernvarme	218 280
Felleskostnader garasje næring	197 220
Felleskostnader garasje forretning	104 820
	<b>1 719</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>192</b>

## NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>70</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

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

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 091
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 591</b>

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

	-138
Drift/vedlikehold bygninger	904
Drift/vedlikehold elektro	-41 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 763
	-102
Drift/vedlikehold heisanlegg	902
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 016
	<b>-351</b>
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>266</b>

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

	-141
Vann- og avløpsavgift	415
Renovasjonsavgift	-92 463
	<b>-233</b>
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>879</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 315
	-357
Fjernvarme	462
	-422
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>777</b>

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

Driftsmateriell	-11 875
	-206
Vaktmestertjenester	511
Snørydding	-4 000
Andre fremmede tjenester	-10 660
Trykksaker	-1 105
Porto	-1 077
Bank- og kortgebyr	-2 826
	-238
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>054</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>271</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565643. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.



## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 20.06.22

**Selskapsnummer:** 7123 **Selskapsnavn:** SE Christian Kroghsgt 39/41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hildrun Andreassen og Jon Danielsen Aarhus</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Hildrun Andreassen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Jon Danielsen Aarhus

Miguel Angel Pinas Garcia

Per Gustav Granum Dahl

**Varamedlem** (1 skal velges)

Kai Vidar Kvade

Per Gustav Granum Dahl

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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