



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 320 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 168 049	
Sum inntekter		1 168 049	0
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 336 543	
Sum kostnader		1 450 643	0
Driftsresultat		-282 595	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 684	
Sum finansinntekter		2 684	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 684	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 911	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-279 911	0
Årsresultat		-279 911	0
Totalresultat		-279 911	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-279 911	
Sum overføringer og disponeringer		-279 911	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-94 156	
Andre fordringer		219 775	
Sum fordringer		125 619	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 109	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 109	
Sum omløpsmidler		1 005 728	0
SUM EIENDELER		1 005 728	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		348 019	
Sum opptjent egenkapital		348 019	
Sum egenkapital		348 019	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563 552	
Annen kortsiktig gjeld		94 156	
Sum kortsiktig gjeld		657 708	0
Sum gjeld		657 708	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 005 728	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536647

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 320 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltnign AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 168 049	
Sum inntekter		1 168 049	0
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 336 543	
Sum kostnader		1 450 643	0
Driftsresultat		-282 595	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 684	
Sum finansinntekter		2 684	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 684	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-279 911	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-279 911	0
Årsresultat		-279 911	0
Totalresultat		-279 911	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-279 911	
Sum overføringer og disponeringer		-279 911	



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-94 156	
Andre fordringer		219 775	
Sum fordringer		125 619	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 109	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 109	
Sum omløpsmidler		1 005 728	0
SUM EIENDELER		1 005 728	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		348 019	



Sum opptjent egenkapital	348 019	
Sum egenkapital	348 019	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	563 552	
Annen kortsiktig gjeld	94 156	
Sum kortsiktig gjeld	657 708	0
Sum gjeld	657 708	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 005 728	0



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

SE Kringelåslia leil tun 1 & 2
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28.06.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 01.07.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 01.07.2021

Selskapsnummer: 7427 **Selskapsnavn** SE Kringelåslia leil tun 1 & 2

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Einar Heiberg velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100.000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Espen Jørgensen	
Varamedlem	Arild Christian Westring	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7427>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

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 Kringelåslia leil tun 1 & 2

Arvid Aage Skaar

Petter Cedell

Espen Jørgensen

Erling Olav Tjernes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Einar Heiberg er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7427 - Årsrapport - m. Regnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arvid Aage Skaar	Toppåsveien 20
Styremedlem	Petter Cedell	Åmotsskogen 2
Styremedlem	Espen Jørgensen	Jomfrubråtveien 54 C
Styremedlem	Erling Olav Tjernes	Adlers Gate 10
Varamedlem	Arild Christian Westring	Syverstadkollen 38 D

Styrets medlemmer består i dag av fire menn og ingen kvinner. Etter styrets oppfatning skjer det ikke forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styremedlemmer.

Generelle opplysninger om Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991320814, og ligger i ØYER kommune med følgende adresse:

Geitryggen 10 - 26
Geitryggen 30 - 34
Geitryggen 40 - 64
Geitryggen 70 - 72

Gnr 12 bnr 108 Øyer kommune

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



STYRETS BERETNING

STYRETS ARBEID (HØST 2020 OG VÅR 2021)

Foruten løpende vedlikehold og oppfølging av mindre saker i sameiet, har styret i siste periode i hovedsak arbeidet med utskiftning av en gavlvegg i tun 2, innføring av et nytt elbil-ladesystem i begge garasjene og forberedelse til et større vedlikeholdsprosjekt som vil berøre alle leilighetene i sameiet («søyleprosjektet»).

Søyleprosjektet er tidligere informert om på facebook og i et informasjonsmøte på Teams. Det ble i forrige styreperiode avdekket at søylene og dragerne som bærer verandaene og svalgangene i byggene våre er i ferd med å råtne. I en rapport fra OPAK er det konkludert med at byggeforskriftene ble brutt da leilighetsbyggene opprinnelig ble oppført i 2006-2007, dels ved at søylene ikke ble plassert i søylesko, og dels ved at leverandøren ikke overleverte informasjon om hvordan trevirket i søyler og dragere skal behandles for å hindre råte.

Etter styrets oppfatning er det ingen tvil om at skader som følge av brudd på byggeforskriftene er en «mangel» som leverandørene av verandaene og svalgangene har ansvar for i juridisk forstand. Basert på en ekstern juridisk vurdering (advokat), har styret imidlertid konkludert med at eventuelle krav mot leverandørene var foreldet på det tidspunkt OPAK leverte sin rapport i forrige styreperiode. Reparasjonene må derfor i sin helhet betales av sameiets medlemmer. Ingen av søylene/dragerne er så skadet at det innebærer noen risiko for sameierne som bruker leilighetene i tiden fram til utskiftningen.

Styret har laget en plan for utskiftningsarbeidene, og har etter en anbudsrunde engasjert Norconsult, Lillehammer, som prosjektleder. Planen er å skifte ut alle bærende søyler og dragere i verandaer og svalganger i løpet av to eller tre sommerperioder. Etter anbudsrunde forberedt av Norconsult, har styret akseptert et tilbud fra Innlandsbygg AS.

Totalkostnadene er estimert til 9,4 millioner kroner. Styret antar at det kan komme prisøkninger, og har derfor søkt om en låneramme i OBOS Bank på 13 millioner kroner. Fordeling av kostnadene knyttet til utbedringsarbeid av utvendig konstruksjoner skjer på samme måte som fordelingen av andre felles- og investeringskostnader i sameiet.

Arbeidene ble påbegynt i juni. I arbeidsperioden for de enkelte byggene, vil det være en kortere periode der vedkommende leilighet ikke er tilgjengelig.

Styret ønsker å finansiere prosjektet med et eksternt lån (låneramme) som trekkes opp etter hvert som prosjektet utvikler seg. Styret ønsker å innkalle kapital fra sameierne for hvert byggetrinn, slik at lånet nedbetales over en relativt kort periode. I byggeperioden kan det også bli aktuelt å øke medlemmenes innskudd til sameiet («felleskostnadene») noe, men slik at innbetalingene settes ned igjen når lånet er nedbetalt.

Det nye elbil-ladesystemet ble satt i drift før påske 2021. Infrastrukturen i den nye ordningen er betalt av sameiet og er tilgjengelig for alle som ønsker å koble seg til systemet, men det enkelte medlem av ordningen har selv betalt for sitt ladepunkt.

Samtidig med at den nye ordningen ble satt i drift, ble de to gamle ladepunktene frakoblet og demontert. Innskuddene fra deltakerne i den gamle ordningen er tilbakebetalt.

En gavlvegg og to søyler og dragere i tun 2 er skiftet ut i perioden, etter lengre tids undersøkelser og forberedelser for å finne ut årsaken til problemet (kulderas). Isolasjonen i



veggen var mangelfull, en feil som muligens også skriver seg fra opprinnelig byggeperiode. Utskiftningen av disse søylene og dragerne vil redusere kostnadene på søyleprosjektet.

Styret har planlagt å sette opp bom ved innkjøringen til parkeringsplassen, for å hindre uberettiget bruk av plassen, særlig i forbindelse med utbyggingsprosjektene nedenfor oss (blant annet Hafjell Front). Dette prosjektet er foreløpig lagt på is.

Det har også vært en lekkasje i en leilighet i tun 2 (forsikringssak), og andre mindre oppfølgingssaker i perioden. Styret har også mottatt nabovarsel fra Telenor vedrørende ny basestasjon for området, og har sendt tilsvaret og hatt kontakt med Telenor på telefon.

Facebook-gruppen vår fungerer etter styrets oppfatning fremdeles godt, og vi oppfordrer fortsatt alle seksjonseiere, og de av deres nære som er interessert i sameiet om å knytte seg til. Her deles både viktig og mindre viktig informasjon fortløpende, samt at det varsles om aktiviteter som skjer i nærområdet, ting gis bort, gjenglemte vinduer, nøkler og etterlatenskaper etter våre firbente. Nye medlemmer oppfordres ved forespørsel om å bli medlemmer i facebook-gruppen å opplyse hvilken leilighet vedkommende tilhører slik at administrator enklere kan godkjenne forespørselen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 168 049, tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 450 643, noe som er om lag kr 130 000 mer enn budsjett og skyldes i all hovedsak drift og vedlikehold. Blant annet er gassutgiftene vesentlig høyere enn tidligere år.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -279 911 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 348 020, noe som utgjør om lag 3 ½ måned innkreving av bidrag til dekning av felleskostnadene.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Sameiet har hatt store vedlikeholdsutgifter våren 2021 og planlegger et større prosjekt som vil påvirke sameiets økonomi, jf kommentarene i styrets beretning.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021 og 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2021 og 2022. På grunn av det pågående søyleprosjektet, og de ekstraordinære kostnadene forbundet med dette, har styret valgt å sette opp et budsjett for to år. Søyleprosjektet er planlagt fullført i løpet av 2022, eventuelt første halvdel av 2023.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000, noe som utgjør om lag kr 180 000 mindre enn budsjettet for 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I korona-året 2020 har gasskostnadene vært uvanlig høye, Vi antar at kostnadene i 2021 og 2022 også vil være høye, men noe lavere enn i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 og 2022 er budsjettert opp med en liten økning sammenlignet med regnskapet for 2020.

Lån

Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2 har ingen langsiktige låneforpliktelser.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Sameiernes dekning av ordinære felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. På dette grunnlaget har styret valgt å fastholde sameiernes nåværende andel av felleskostnader også for 2021 og 2022. Styret er imidlertid oppmerksom på at det kan komme prisøkninger på varer og tjenester som sameiet er avhengig av, med den følge at det blir vanskelig å holde seg innenfor budsjettet. Hvis dette blir aktuelt, vil styret komme tilbake med en revisjon av budsjettet og økte felleskostnader.

Sameiernes dekning av ekstraordinære felleskostnader

Søyleprosjektet er planlagt fullført i 2022, eventuelt i første halvdel av 2023. Styret finansierer prosjektet med et låneopptak i OBOS Bank, men kommer til å nedbetale lånet løpende (månedlig) i 2021 og 2022. Sameierne vil bli fakturert separat for disse kostnadene. Dette vil være den mest kostnadseffektive løsningen for sameiet (lavere rentekostnader), og den mest fleksible løsningen for sameierne. Sameierne kan da velge om de vil benytte oppsparte midler eller private lån (med kort eller lang nedbetalingstid) til å finansiere sin andel i prosjektet. Ved utgangen av 2023 er målsetningen at sameiet ikke lenger har gjeld til OBOS Bank.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Budsjett Kringelåslia leiligheter 2021-2022**

	Ordinært: Søyleprosjektet	
Innkrevde felleskostnader (ordinære)	2404000	
Innkrevde felleskostnader (ekstraordinære)		13000000
Sum	2404000	13000000
Personalkostnader	30000	
Styrehonorar	200000	
Revisjonshonorar	12000	
Forretningsførerhonorar	240000	
Konsulenthonorar		0
Drift og vedlikehold (ordinært)	1000000	
Drift og vedlikehold (ekstraordinært)		13000000
Forsikringer	230000	
Energi/fyring	400000	
Andre driftskostnader	370000	
Sum	2482000	13000000
Driftsresultat	-78000	
Finansinntekter		
Årsresultat	-78000	0



Building a better
working world

Erstatningsrevisorer
Ernst & Young AE

Dronningens gate 7B, NO 8006 Både

Føroya regjeringi NO 976 399 387 MMA
TF +47 24 30 84 00
Føx
www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 Og 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 Og 2 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notisopplysninger.

Efter vår mening er årsregnskapet avlagt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsikk i Norge, herunder de Internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante statske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige statske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere et budsjettalkene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsættningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned 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 uten i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsikk i Norge, herunder 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 forstår på grunnlag av årsregnskapet.

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

Årsregnskapet er tilgjengelig på [www.ey.no](#)



- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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, unnlåte fremsendinger 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 selskaps interne kontroll;
- vurderer 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 selskaps evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Vår konklusjon er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskaps evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer 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 rettvisende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversikkelig registrering og dokumentasjon av selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Bodo, 8. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Bravik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Kringelåsla Leiligheter Tun 1 og 2

Ernst & Young Assurance Limited

2



SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2 ORG.NR. 991 320 814, KUNDENR. 7427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 168 049	1 134 998	1 169 000
Andre inntekter		0	60 957	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 168 049	1 195 955	1 169 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-14 100	-7 050	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 188	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 349	-112 098	-116 000
Konsulenthonorar	6	-60 709	-270	-70 000
Drift og vedlikehold (ordinært)	7	-601 654	-697 260	-455 000
Forsikringer		-113 785	-69 407	-105 000
Energi/fyring	8	-261 374	-146 945	-165 000
Andre driftskostnader	9	-177 486	-206 198	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 450 643	-1 295 227	-1 322 000
DRIFTSRESULTAT		-282 595	-99 273	-153 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	2 684	7 356	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 684	7 356	2 000
ÅRSRESULTAT		-279 911	-91 917	-151 000
Overføringer:				
Fra opptjent egenkapital		-279 911	-91 917	



SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2
ORG.NR. 991 320 814, KUNDENR. 7427

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		125 619	113 785
Driftskonto OBOS-banken		355 895	104 158
Sparekonto OBOS-banken		524 214	521 702
SUM OMLØPSMIDLER		1 005 728	739 645
SUM EIENDELER		1 005 728	739 645
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		348 019	627 930
SUM EGENKAPITAL		348 019	627 930
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte innbetalinger («felleskostnader»)		94 156	90 949
Leverandørgjeld		563 552	20 766
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 708	111 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 005 728	739 645

04.06.2021

Styret i Sameiet Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2

Arvid Aage Skaar /s/

Espen Jørgensen /s/

Petter Cedell /s/

Erling Olav Tjernes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 168 049
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 168 049

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-39 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 271
Andre konsulenthonorarer	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-60 709

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-473 446
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-128 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-601 654

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 763
Andre fyringskostnader	-228 611
SUM ENERGI / FYRING	-261 374

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-16 450
Snørydding	-149 078
Trykksaker	-6 537
Møte, kurs, oppdatering o.l.	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 522
Øreavrounding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 486

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 684
SUM FINANSINNTEKTER	2 684



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597590. 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. 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 og felles elektrisk anlegg. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Espen Jørgensen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Arild Christian Westring



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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