



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 570	2 605 474
Sum inntekter		1 144 570	2 605 474
Kostnader			
Annen driftskostnad		735 037	4 462 409
Sum kostnader		735 037	4 462 409
Driftsresultat		409 533	-1 856 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 587	895
Sum finansinntekter		3 587	895
Annen finanskostnad		119 004	71 697
Sum finanskostnader		119 004	71 697
Netto finans		-115 417	-70 802
Ordinært resultat før skattekostnad		294 116	-1 927 737
Ordinært resultat etter skattekostnad		294 116	-1 927 737
Årsresultat		294 116	-1 927 737
Totalresultat		294 116	-1 927 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 116	-1 927 737
Sum overføringer og disponeringer		294 116	-1 927 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			35
Andre fordringer		21 749	51 229
Sum fordringer		21 749	51 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 354	390 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 354	390 844
Sum omløpsmidler		591 103	442 109
SUM EIENDELER		591 103	442 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 761 875	2 055 990
Sum opptjent egenkapital		-1 761 875	-2 055 990
Sum egenkapital		-1 761 875	-2 055 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 312 404	2 462 738
Sum annen langsiktig gjeld		2 312 404	2 462 738
Sum langsiktig gjeld		2 312 404	2 462 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		791	550
Leverandørgjeld		11 694	22 976
Annen kortsiktig gjeld		28 088	11 835
Sum kortsiktig gjeld		40 573	35 361
Sum gjeld		2 352 977	2 498 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 103	442 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 575353

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 600 573
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRUMGATEN 1
Forretningsadresse: Krumgaten 1
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 570	2 605 474
Sum inntekter		1 144 570	2 605 474
Kostnader			
Annen driftskostnad		735 037	4 462 409
Sum kostnader		735 037	4 462 409
Driftsresultat		409 533	-1 856 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 587	895
Sum finansinntekter		3 587	895
Annen finanskostnad		119 004	71 697
Sum finanskostnader		119 004	71 697
Netto finans		-115 417	-70 802
Ordinært resultat før skattekostnad		294 116	-1 927 737
Ordinært resultat etter skattekostnad		294 116	-1 927 737
Årsresultat		294 116	-1 927 737
Totalresultat		294 116	-1 927 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 116	-1 927 737
Sum overføringer og disponeringer		294 116	-1 927 737



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			35
Andre fordringer		21 749	51 229
Sum fordringer		21 749	51 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 354	390 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 354	390 844
Sum omløpsmidler		591 103	442 109
SUM EIENDELER		591 103	442 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 761 875	2 055 990
Sum opptjent egenkapital		-1 761 875	-2 055 990



Sum egenkapital	-1 761 875	-2 055 990
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 312 404	2 462 738
Sum annen langsiktig gjeld	2 312 404	2 462 738
Sum langsiktig gjeld	2 312 404	2 462 738
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	791	550
Leverandørgjeld	11 694	22 976
Annen kortsiktig gjeld	28 088	11 835
Sum kortsiktig gjeld	40 573	35 361
Sum gjeld	2 352 977	2 498 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	591 103	442 109



Organisasjonsnr: 978 600 573
SAMEIET KRUMGATEN 1

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



Sameiet Krungaten 1

15. mai 2023

Alle sameiere og beboere i Krungata 1

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 25. mai 2023 kl 1900

Styret ønsker alle sameiere i sameiet velkommen til Årsmøte 2023

Hvem som kan delta på Årsmøte:

- Alle beboere i sameiet kan delta på Årsmøtet.
- Alle sameiere har rett til å være med på Årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er en stemme pr seksjon.
- Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i Årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rette til å ta med rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Fullmakt levers i utfylt stand til styreleder innen oppstart av Årsmøtet, se vedlegg 1 i dette dokumentet.

Tid og sted

Styret vil med dette kalle inn til Årsmøtet 2023 den 25. mai, klokken 1900. Møtet vil bli gjennomført hos styreleder – Krungata 1D



Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
 - b. Godkjenning av innkallingen
 - c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
 - d. Valg av møteleder
 - e. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier til å medundertegne protokollen
 - f. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsrapport – se vedlegg 2.
3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning – se vedlegg 3
 - a. Godkjenning av styrets honorar for 2022
 - b. Behandling av årsregnskap 2022
 - c. Behandling av revisors beretning – se vedlegg 4
4. Godkjenning av revisors honorar for 2022. (Pga antall seksjoner er det krav om revisor. Revisors honorar godkjennes «etter regning» – en proforma sak).
5. Informasjonssaker fra styret:
 - a. Feil på dør-telefonen.
Det er gjort forsøk på endringer som da har medført at deler av systemet er satt ut av funksjon. Styret vil gjennomføre en sjekk på hvor det faktisk ringer (og ikke ringer) før installatøren kommer for å reprogrammere systemet.
 - b. Renter. Effektiv rente på lån er nå 7,3%. Innskudd 2%. Økte renteutgifter for 2023 belastes i 2024.
 - c. Refusjon fra Telenor
Alle som har krav må sende kopi av disse til styreleder.
 - d. Telenor avtalen - 20 ekstra poeng
Dette er litt juks da vi ikke fikk 20 «frie» poeng, men et produkt verdt 20 poeng – TV 2 Play
 - e. Lekkasje fra taket langs piper oppgang B, ref innmeldt sak til Årsmøtet.
 - f. Redusere høyde på noen av fuglepiggene slik at vindu kan åpnes helt opp. Kutter er anskaffet. Styret kommer rundt og kutter.



- g. Status 5 års kontroll
Status på oppfølging/utbedring av feil etter utført 5 årskontroll på elektriske anlegg i fellesområder og i samtlige seksjoner.
- h. VVS kontroll
Det utføres årlig VVS kontroll i 3 – 4 leiligheter. Det er svært viktig at feil og mangler følges opp av de respektive eierne så fort som mulig.
- i. Brannslukkere og røykvarslere
Brannslukkere og røykvarslere som er inne i leilighetene hadde 5-års kontroll i 2021. Røykvarslere og sirener som er knyttet til felles brannvarslingsanlegg ble i 2019 kontrollert i alle leiligheter og funnet i orden.
- j. Brannalarm – stoppe utrykning
Hvordan unngå å få "bot" for falsk alarm med tilhørende utrykning fra Brannvesenet.
Ring 110 og oppgi at du ønsker å stoppe utrykning i forbindelse med utløst brannalarm i Krumgata 1.
Kodeord er Krumgata 1.
Det er svært viktig at den som ringer har kunnskap om:
- i. årsak til alarm
 - ii. at det ikke er en reell alarm
 - iii. kan tilbakestille alarmer
 - iv. kan oppgi kontakt info til operatør 110.
 - v. Kontaktinfo er; Navn, Adresse, Seksjonsnummer, Telefonnummer det ringes fra.
- k. Oppdaterte vedtekter
Vedtektene med tilhørende vedlegg, Ordensreglene og Internkontrollhåndboken, må oppdatert iht vedtak på forrige Årsmøte. Behov/ønske for endringer kom ifm at det skal bygges balkonger i bakgården. Endringen er primært en presisering av vedlikeholdsplikten av balkongene, bruk av grill på balkong – kun gass fra til 22:00, ryddighet på balkongene, samt hvilken type balkongkasse som er tillatt å bruke. Styret sender ut oppdaterte vedtekter når disse er klare.
- l. Dugnad
2022. Det ble gjennomført en redusert dugnad i mai – fokus var på bakgården og trappegangene. Godt oppmøte. Styret takker for innsatsen.
2023. I år ble det gjennomført full dugnad i mai. Veldig godt oppmøte og vi fikk gjort svært mye. Det ble blant annet fjernet ca 12 sykkelvrak fra bakgården- Klapp på skulderen til alle.



m. Vedlikehold av endevegg

Byggets møne og endevegg langs Dovregata må sannsynligvis beskyttes med ny murpuss. Dette planlegges inn på budsjettet for 2024. Kostnadsoverslag er foreløpig ikke innhentet.

n. Fjerning av bjørk i bakgården

Den store bjørka i bakgården er fjernet for å unngå mer skade på dekke i bakgården vår og hos naboen, skade på underliggende struktur og vannledninger, samt skade på bygning ved uvær/mye vind.

Styret er i samtaler med nabogården om en oppgradering av gjerdet mellom eiendommene, samt om en mulig felles hekk av trær/busker som ikke blir mer enn ca. 2 – 3 meter høye. Helst noe som er eviggrønt og ikke gir for mye bønn.

o. Oppgraderinger av gatetunet

Kommunen har en plan for delvis oppgradering av området utenfor Krumgata 1, Ruth Meyers Plass og muren langs Dovregata. Kommunen avholdt en ide-dugnad den 16 juni 2022. Etter dette har vi ikke hørt noe fra dem.

6. Saker for beslutning på Årsmøtet

a. Innmeldte saker.

Det er meldt inn en sak til Årsmøtet

i. Hjertestarter (Miriam Eriksen)

Dette bør man ha i nærheten for at det skal være noe hjelp. Jeg sjekket tilgjengeligheten i Krumgata, og det er ingen der. Sannsynligheten for å overleve en hjertestans øker betraktelig jo raskere man får satt i gang. Det koster mellom 16 og 25 tusen. Kan også leies for ca 500 kr per måned. Kommer med 8 års garanti.

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn en halvautomatisk hjertestarter av typen PAD 350. Pris ca 24.000 kr. Det følger med et 5 timers 1. hjelpkurs i pakken.

ii. Lekkasje fra tak/piper oppgang B (H Karlsen)

Det lekker vann langs pipene i oppgang B. Det skulle utbedres ifm fasadejobben, men resultatet er ikke godt nok. Saken stoppet opp i vinter, men er nå tatt tak i på nytt.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter jobben med å finne egnet leverandør og pristilbud på å utbedre beslagene rundt de 2 pipene.



b. Saker fra styret

- i. Nytt gjerde og beplantning mot Krumgata 3, samt nytt stativ for søppelkasser.

Forslag til vedtak: Det sattes av inntil kr 50.000 for nytt gjerde og beplantning mot Krumgata 3, samt bygging av nytt stativ for søppelkassene.

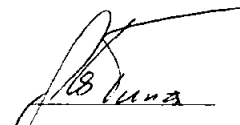
- ii. Justert budsjett 2023

Vedlagt følger justert budsjett for 2023 for godkjenning.

Se vedlegg 5.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 økes med kr 74.000 for å sikre nødvendig likviditet for hjertestarter kr 24.000, nytt gjerde, beplantning mot Krumgata 3 og nytt stativ for søppelkasser med inntil kr 50.000. Felleskostnadene økes ikke som følge av økte utgifter – det tas av overskuddet i sameiet.

7. Bekjentgjørelse – senest en uke etter gjennomført møte



Jan G Tunes
Styreleder



Vedlegg 1

Sameiet Krumgata 1

Fullmakt

Undertegnede gir herved _____
fullmakt til å stemme på mine vegne på Årsmøtet den 25.mai 2023 i Sameiet
Krumgaten 1

Sted _____, dato _____ 2023

Signatur



Sameiet Krumgata 1

ÅRSRAPPORT 2022 FOR SAMEIET KRUMGATEN 1

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet består av 22 seksjoner iht oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008. Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Sameiet ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 600 573. Gårds- og bruksnummer er hhv 00217 og 0208.

2. Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomhetsåret for 2022.

3. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og budsjettet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Sameiets årsregnskap for 2022 er gjort opp med et overskudd på kr 294 116. Sameiet har negativ egenkapital på kr 1 761 875.

Disponible midler ved utgangen av 2022, dvs omløpsmidler minus kortsiktig gjeld og kundefordringer, utgjorde kr 550 630, en økning på kr 143 382 fra 2021. Den økonomiske situasjonen er derfor tilfredsstillende og sameiet har en sunn drift.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

Det vil hele tiden være behov for mindre eller større vedlikeholdsarbeider i gården. Det er derfor styrets holdning at midler til vedlikehold fortsatt bør opparbeides på nåværende nivå i årene fremover slik at sameiet har et økonomisk fundament for å styre etter en langsiktig vedlikeholdsplan.

4. Arbeidsmiljø og honorarer

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Styret

Sameiet hadde i 2022 et styre som har bestått av styrets leder og tre styremedlemmer. Rollen som styreleder har vært dekket av Jan Georg Tunes i hele 2022. Dagens styre består av 3 medlemmer hvor 3 er menn. Styrets leder er mann.

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Styret har e-post: krumgt_1_sameie@styerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer og styreinstruksjoner for styrearbeidet som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvaret knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Instruksverket går mer i detalj på de ulike oppgavene og setter krav til bla HMS-rapporteringen.



Forretningsfører og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS (ved HBRI) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører stilles av HBRI. Sameiets revisor er BDO.

Vaktmester

Sameiet har ikke hatt vaktmestertjenester de 6 siste årene.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper om vask av oppgangene. I tillegg har sameiet gjennom samme firma avtale om mattebytte ved alle innganger til oppgangene.

Kraft og nettleie

Kraft og nettleie for sameiets fellesanlegg kjøpes fra Fjordkraft. Styret vurderer årlig om det er grunnlag for å skifte kraftleverandør.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Forsikring. Police nummer er 978600573 SAMEIET KRUMGATEN 1. Forsikringen dekker ikke skade på innbo (TV, møbler, klær, osv). Den enkelte beboer må selv sørge for å tegne egen forsikring for dette.

Skadedyr

Sameiet har ikke etablert en løpende avtale med noe bestemt firma, men gjennom forsikringen vil det bli anvist godkjent selskap hvis behov. Hvis det oppdages skadedyr i leiligheten skal styret varsles umiddelbart slik at det blir iverksatt tilstrekkelige tiltak.

Nøkler

Sameiet fikk nytt elektronisk nøkkelsystem i 2016 for alle dører inn til bakgård, oppganger, kjeller og loft. Nøklerne forvaltes av styreleder/styret. Det ble også montert automatisk portåpner/-lukker på gangport ut fra bakgården. Systemet er levert av Assistent Partner (Drammen).

Porttelefon

Sameiet fikk i 2016 installert nytt porttelefonanlegg. Systemet er levert av, og kontrolleres av Assistent Partner (Drammen).

Rammeavtale for VVS

Sameiet har rammeavtale for VVS tjenester med Rørleggersentralen AS. Denne avtalen innebærer blant annet at sameiet årlig gjennomfører VVS kontroll i 4 – 5 leiligheter (ikke alle på en gang hvert 5. år) til en langt lavere kostnad enn tidligere. I tillegg kontrolleres sameiets felles VVS system årlig.



Brannsikringsutstyr

Sameiet har brannalarmanlegg med sensorer i alle seksjoner og i fellesområder. Det er i tillegg til alarmklokkene i fellesområder, montert sirener i hver seksjon. Videre er det montert røykvarslere i alle soverom og det er utplassert ett brannslukningsapparat i hver seksjon, samt i 1. og 4. etasje i alle oppganger.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers/beboers ansvar å sørge for tilsyn og gjennomføre egenkontroll slik at utstyret inne i seksjonene er i orden. Dersom utstyr er defekt meldes dette til styret.

Brannalarmanlegget, nøkkelsafe, brannslukkere og røykvarslere kontrolleres iht krav i forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn. Brannvarslingsanlegget er koblet dirket til Oslo Brannvesen.

Det er gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukkere iht gitte regelverk.

Brannalarmanlegg

Brannalarmanlegget er levert av Elektro-Nytt AS. Firmaet forestår årlig pålagt kontroll av anlegget, samt evt utbedringer av feil eller skader. Anlegget er koblet til Oslo Brannvesen (110 -sentralen) for automatisk varsling. Denne tjenesten administreres av Alarmkontoret.

Alarmoverføringen fra anlegget og til 110-sentralen er et abonnement fra Safetel.

Nøkkelsafen kontrolleres og vedlikeholdes av KeyLink

Røykvarslere og brannslukkere

Pålagt kontroll og service av røykvarslere satt opp av sameiet, brannslukkere i fellesområder, samt en brannslukker i hver seksjon utføres av Aktiv Brannvern. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av dette utstyret, ref internkontrollhåndboken punkt 7 Brannsikkerhet, samt bidra til at kontroll og service kan gjennomføres iht varslet tidspunkt.

Nye optiske røykvarslere ble montert i alle soverom i alle leiligheter i 2021. Med mindre det oppstår feil på røykvarsleren byttes ikke disse før om 10 år (2031).

Huseiernes Landsforbund

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund (HL). Gjennom dette medlemskapet har både sameiet og den enkelte sameier tilgang på en rekke rabatter på ulike tjenester, dvs at den enkelte får rabatter på en rekke ting; strøm, forsikring, drivstoff, etc. Se internettside for detaljer. Pga at det er sameiet som er medlem må evt søknader fra sameiere til HL om å tiltre en rabattordning gå via styreleder.

Rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid

Sameiet har rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid med elektrikerfirmaet ABMAS elektro.

Avtalen er ikke på noen måte bindende for sameiet – dvs at sameiet står helt fritt til å bruke det el.firmaet som er ønskelig. Beboere og sameiere omfattes av avtalen for oppdrag i Krumgata 1. Elvern og elektronytt

Kabel-TV og internett

Telenor er leverandør av internett og TV. Forbindelse med overgang fra Telia til Telenor i 2021 ble det installert fiber i hele sameiet. Grunnpakken betales over felleskostandene. Ytterligere oppgradering av TV-leveransen, samt andre tjenester fra Telenor er den enkelte beboer/sameiers ansvar.



HMS – Intern kontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. De mest sentrale og viktigste lovene er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Intern kontroll innebærer at sameiet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar intern kontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Beboere/seksjonseiere har plikt til å foreta nødvendige egenkontroller på f eks det elektriske anlegget.

Sameiets HMS-håndbok beskriver i detalj hvem som har hvilket ansvar, hvilke krav som gjelder og hvordan dette arbeidet drives.

5. Ytre miljø

Selskapets har ikke drift som forurenser det ytre miljø. Ytre miljø er tatt vare på ved at det jevnlig har vært dugnader hvor søppel og annet avfall fjernes.

6. Styrets arbeid

I 2022 har styret gjennomført 3 styremøter og 1 årsmøte. Styret har i stort jobbet med HMS-relaterte forhold i sameiet, samt gjennomføring av vedlikeholdsplan for 2022. Aktivitetene i sameiet, herunder styremøter planlegges og gjennomføres relatert til årlig aktivitetsplan. Aktiviteter varsles iht sameiets varslingsplan.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I 2010 utarbeidet styret et komplett HMS system som er tilgjengelig på sameiets nettsider. Dette har blitt fulgt opp i 2022.

Målsetning for HMS arbeidet:

Hovedmål

Sameiets internkontroll skal bidra til å verne om liv, helse og materielle verdier. Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, bygning eller natur som følge av sin aktivitet. Dette skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi.

Delmål

Sameiet skal legge forholdene til rette slik at styret får nødvendig opplæring i HMS for å være i stand til å følge opp de krav som stilles ifm arbeid med HMS i sameiet. Dette innebærer å bekoste nødvendig kursing og opplæring. Videre skal HMS arbeidet bidra til å:

- Verne mot skader fra produkter, utstyr og elektrisk anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Sikre at skader på bygning ikke oppstår.
- Fremme vern av det ytre miljø mot forurensning
- Tilrettelegge for riktig behandling av avfall, herunder kildesortering og levering av spesialavfall.

Beboere med HMS kompetanse tas med i styrets arbeid.



Revidere IKP iht forskrifter (normalt hvert 2.år) mht:

- Risikovurdering
- Handlingsplan
- Rutiner for avviksbehandling
- Sameiet skal avholde beboer- og sameiermøte med HMS som tema.

Arbeidet omfatter:

- Videreutvikle HMS-håndbok for internkontroll (interkontrollhåndbok).
- Gjennomføre vernerunde og risikovurdering.
- Utarbeide og følge opp årlig HMS-tiltaksplan.

Dugnad

Dugnadene nyttes til generell opprydning i fellesområder, samt mindre vedlikeholdsarbeider. Styret har utarbeidet faste gjøremålslistor for hhv vår- og høstdugnad som danner basis for dugnadsarbeidet, og bidrar til å sikre at nødvendige oppgaver blir gjennomført. Det ble gjennomført en begrenset vår-dugnad i 2022..

Årsmøte

Ordinært Årsmøte 2022 ble avholdt 31. mai 2022

Vedlikeholdsprosjekt 2022

Installasjon av balkonger i bakgården.

7. Oversikt over utførte større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider

1992:

- Utskifting av tak - lagt nye lekter, papp, takstein og beslag.
- Montering av snøfangere på tak
- Pussing og maling av fasade (utført på dugnad)
- Montering av varmekabler i deler av takrenner og nedløp
- Montering av beslag på samtlige pipetopper

1995:

- Utskifting av elektrisk anlegg i fellesområder – kjeller, loft, oppganger og bakgård.
- Oppgradering av lys i fellesområdene

2001:

- Rehabilitering av fasade og balkonger

2002:

- Rehabilitering av terrasse til seksjon 17 pga vannskade.
- Oppussing av trappeoppganger (delvis på dugnad)

2005:

- Oppussing av vinduer i oppganger mot indre gård (dugnad)

2007:

- Utskifting av lamper i trappeoppgangene
- Oppgradering av lys i kjeller og på loft

2008:

- Utskifting av inngangsdører til trappeoppgangene
- Utskifting av dører til kjeller og loft – branndører
- Montert felles brannalarmanlegg for hele gården



2010:

- *Brannsikring av kjeller mot 1. etasje og seksjon nr 1*
- *Brannsikring av loft mot seksjon 17 og 21, samt mot trappeoppgangene*
- *Brannsikring av trappeoppgangene, herunder installert nye B-30 inngangsdører til samtlige seksjoner i oppgang A, B og C, samt utskifting av inngangsdør til oppgang D - brannører*
- *Installert nytt brannalarmanlegg med alarm inne i alle seksjoner med direkte varsling til Oslo Brannvesen*
- *Rahabilitert de 5 pipeløpene som er i bruk – innsatsrør, og byttet ut samtlige feieluker til disse pipeløpene.*
- *Utbedret gårdens felles el.anlegg iht feil funnet ifm elektrisk kontroll*
- *Montert trykkregulator på gårdens hovedinntak for vann.*
- *Diverse mindre utbedringer og reparasjoner er utført på vannrørssystemet i kjeller.*
- *Bygge om noen loftsodder slik at alle seksjoner nå har en loftsbod hver*

2011:

- *Problemer med stigesikring til oppgang B (overbelastning og varmgang) er løst ved å koble seksjon 1 ut fra denne kursen og direkte inn på hovedtavla.*
- *I samarbeid med to andre sameier med tilstøtende fasade til gatetunet, er gatetunet gitt en betydelig oppgradering med minimal kostnad. 5 større bed (10 – 15m²) er rensket for gamle og stygge busker. Nye flerårige roser og planter er plantet. Vedlikehold og ettersyn av bedene håndteres av styrene i de tre sameiene.*

2012:

- *Grave- og utomhus arbeider (tiltak for å begrense fuktinntrengning til kjeller)*
- *Mur- og betongarbeider (tiltak for fjerne bompuss på sokkel og få kontroll på klima og skadedyr i kjeller)*
- *Malearbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning på vannbrett og trekninger, rehabilitering av sokkel)*
- *Blikkenslagerarbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning i bygård samt sørge for tilfredsstillende drenering av takvann og overvann)*
- *EL-arbeider (tiltak for å unngå problem med ising og manglende drenering av takvann – varmekabler i alle takrenner og nedløp)*

2013:

- *Utbedret bakgården etter slutført vedlikeholdsprosjekt 2012, ved ombygging av blomsterbed og etablering av plating med tilhørende pergola.*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *Spyling av soilrør, samt VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*

2014:

- *Vedlikehold av vindu i oppganger, skifte av diverse dørlåser og dørpumper,*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 5 utvalgte seksjoner.*
- *Skiftet lås i samtlige sikringssskap.*

2015:

- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*
- *Fjernet trykkreduksjonsventiler fra VVS anlegget da ny type trykkjustering ble satt på hovedinntaket i 2010 for å gi riktig vanntrykk i alle oppganger.*
- *Byttet ut alle stoppekraner på vannrør i kjeller (fordelingsrør fra hovedinntak og til oppgangene)*
- *Brannkontroll av samtlige varslere og slokkeapparat.*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *5-års kontroll av elektrisk anlegg, fellesanlegg og samtlige seksjonsvise anlegg.*

2016:

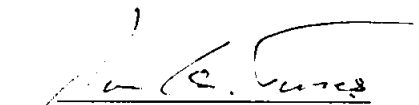
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Byttet ut vannrørene i kjeller med ny type og isolert disse*
- *Byttet ut deler av stigerør for vann i oppgang B i seksjon 11*
- *Kontroll av alle brannslukkere (også de i seksjonene)*



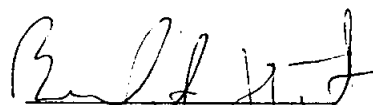
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Satt på pipehatter på aktive piper slik at vann ikke renner ned og inn i etablerte ildsteder.*
 - *Montert nytt porttelefonsystem med video*
 - *Montert nytt elektronisk nøkkelsystem for alle dører unntatt dørene inn til den enkelte seksjon*
 - *Montert automatisk dørlukker/-åpner på port inn og ut av bakgården*
 - *Montert pipehatter på alle aktive pipeløp*
- 2017:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Installert nye røykvarslere i alle soverom i alle leiligheter*
 - *Montert en stk pipehatt*
 - *Etablert barnevogngarasjer.*
- 2018:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Oppussing av oppgangene (rensing og behandling av gulv, maling av vegger og tak, nye lys, nye postkasser, innkledning av elektrisk anlegg)*
- 2019:**
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg*
 - *Vedlikehold av balkonger og terrasser – rekkverk og gulv*
 - *Utvendig maling av vinduer i alle trappeoppgangene*
 - *Vedlikehold av fasaden i bakgården,*
 - *Vedlikehold av ytre fasade - nedre del*
 - *Etablert liten plen i bakgården.*
- 2020:**
- *Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige seksjoner og av fellesanlegg*
 - *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
 - *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
- 2021:**
- *Renovering av fasaden*
 - *Vinduer og dører malt på utsiden*
 - *Taket kontrollert for skader og vasket*
 - *Pipebeslag kontrollert og utbedret*
 - *Bytte ut samtlige brannslukkere i fellesområder og i seksjonene*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
- 2022:**
- *Montering av balkonger i bakgården.*
 - *Kontroll av brannalarmanlegg.*
 - *Kontroll av VVS fellesanlegg, samt VVS i 4 leiligheter*



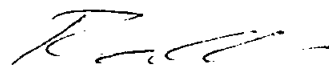
Oslo, den 15 mai 2023



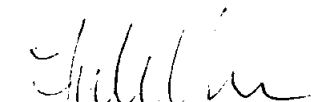
Jan Georg Tunes
Styreleder



Bendik Hoff Hjort
Styremedlem 1



Tore Flikke
Styremedlem 2



Julie Ulven
Styremedlem 3



4087 KRUMGATA 1 S/E

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 144 570	1 071 306	0	0
Andre inntekter		0	1 534 168	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 144 570	2 605 474	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 088	-8 029	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 329	-41 016	0	0
Konsulenthonorar	4	-28 380	-2 669	0	0
Drift og vedlikehold	5	-69 760	-3 904 218	0	0
Forsikringer		-110 029	-51 298	0	0
Kommunale avgifter	6	-252 459	-242 555	0	0
Kostnader sameie		-17 624	0	0	0
Energi/fyring		-34 226	-36 260	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-118 178	-109 108	0	0
Andre driftskostnader	7	-52 964	-67 256	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-735 037	-4 462 409	0	0
DRIFTSRESULTAT		409 533	-1 856 935	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 587	895	0	0
Finanskostnader	9	-119 004	-71 697	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 417	-70 802	0	0
ÅRSRESULTAT		294 116	-1 927 737	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 927 737		
Reduksjon udekket tap		294 116	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 420	10 990
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		17 329	40 239
Driftskonto OBOS-banken		246 459	70 631
Sparekonto OBOS-banken		322 895	320 214
SUM OMLØPSMIDLER		591 103	442 109
SUM EIENDELER		591 103	442 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 761 875	-2 055 990
SUM EGENKAPITAL		-1 761 875	-2 055 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 312 404	2 462 738
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 312 404	2 462 738
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 088	11 765
Leverandørgjeld		11 694	22 976
Påløpte renter		791	550
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 573	35 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 103	442 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslø, 26.4.2023
Styret i Sameiet Krumgaten 1

Richard Abrahamson

**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.

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	528 434
Felleskost Nytte	288 486
Fasadelån	169 433
Lån 2	90 844
Ekstra innbetaling	54 172
Balkong stor	7 378
Balkong liten	4 917
Terrasseavgift	906
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 144 570

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 088.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	-28 380
SUM KONSULENTHONORAR	-28 380

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 947
Drift/vedlikehold VVS	-4 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 152
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 760

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 323
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-101 434
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-252 459

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-47 445
Andre fremmede tjenester	-105
Andre kontorkostnader	-688
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 836
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 964

NOTE: 8**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	552
SUM FINANSINNEKTER	3 587

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-119 004
SUM FINANSKOSTNADER	-119 004

NOTE: 10**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: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 852 747	
Nedbetalt tidligere	53 377	
Nedbetalt i år	89 100	
		-1 710 270

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 182 576	
Nedbetalt tidligere	519 208	
Nedbetalt i år	61 234	
		-602 134

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 312 404
------------------------------------	--	-------------------



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS



Han Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0CK56-NSJ76-3M7NMW-XITPO-HCUMIL-H8A0X



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 14:23:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0CK56-NSJ76-3M7NMW-XITPO-HCUMIL-H8A0X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



	B	O	P	Q
2	SE Krumgata 1 - Budsjett			
3				
4				
5	Post	Budsjett 2023	Justert Budsjett 2022	Budsjett 2022
6				
7	FELLESKOSTNADER	1 260 824	1 147 598	1 112 130
8	Innkrevde felleskostnader Drift	938 537	873 746	843 746
9	<i>Innbetalt Fellesutgifter - "faste"</i>	<i>888 537</i>	<i>823 746</i>	<i>793 746</i>
10	- Innbetalt Fellesutgifter - SE Brøk	582 457	528 366	528 366
11	- Innbetalt Fellesutgifter - Nytte (1/22-del)	306 080	295 380	265 380
12	<i>Innbetalt Fellesutgifter - "ekstra"</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
13	- Vedlikeholdsplan (100.000/år tom 2016)	50 000	50 000	50 000
14	- Ekstra innbetaling			
15	<i>Utleie fellesareal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
16	Innkrevde felleskostnader Gjeld	303 919	260 756	255 288
17	<i>Avdrag og renter lån 1 (Egen brøk)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
18	<i>Avdrag og renter lån 2 (BS) (Egen brøk)</i>	<i>98 100</i>	<i>90 740</i>	<i>89 172</i>
19	<i>Avdrag og renter lån 3 (FA) (Egen brøk)</i>	<i>191 952</i>	<i>170 016</i>	<i>166 116</i>
20	<i>Justering innbetaling lån 1 forrige år</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
21	<i>Justering innbetaling lån 2 forrige år</i>	<i>3 713</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
22	<i>Justering innbetaling lån 3 forrige år</i>	<i>10 154</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
23	Andre inntekter	21 368	16 096	16 096
24	<i>Salg av fellesareal</i>			
25	<i>Mulig salg av fellesareal</i>			
26	<i>Ikke deltatt dugnader</i>	<i>3 000</i>	<i>3 000</i>	<i>3 000</i>
27	<i>Balkongavgift</i>	<i>18 368</i>	<i>13 096</i>	<i>13 096</i>
28	<i>Lån 3</i>	-	-	-
29	<i>Innbetaling ikke delta på lån</i>	-	-	-
30	Finansinntekter	1 000	1 000	1 000
31	<i>Renter driftskonto OBOS</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
32	<i>Renter bank (høyrente)</i>	<i>800</i>	<i>800</i>	<i>800</i>
33	<i>Renter av for sent innbetalt felleskostnad</i>			
34	<i>Inntektsført overskudd av felleskost</i>			
35	<i>Andre renteinntekter</i>			
36	SUM INNTEKTER	1 264 824	1 151 598	1 116 130



	B	O	P	Q
4				
5	Post	Budsjett 2023	Justert Budsjett 2022	Budsjett 2022
37				
38	DRIFTSKOSTNADER:			
39	Personalkostnad	0	0	0
40	<i>Feriepenger (12,0 %)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
41	<i>Arbeidsgiveravgift (14,1 %)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
42	Styrehonorar	0	0	0
43	Andre honorarer	0	0	0
44	Revisjonshonorar	9 000	7 000	7 000
45	Forretningsførerhonorar	45 000	40 000	40 000
46	Konsulenthonorar	0	0	0
47	Kontingenter	1 600	1 600	1 600
48	Ekstraordinært vedlikehold (V-plan)	70 000	30 000	0
49	<i>Brannsikring</i>			
55	<i>Bygninger</i>			
68	<i>VVS</i>	<i>40 000</i>		
71	<i>Elektrisk anlegg</i>			
76	<i>Utvendige fellesområder</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>	



	B	O	P	Q
4				
5	Post	Budsjett 2023	Justert Budsjett 2022	Budsjett 2022
85	Drift og vedlikehold	221 228	251 654	251 654
86	<i>Bygninger</i>	30 200	30 200	30 200
87	- Skader som ikke dekkes over forsikring	0	0	0
88	- Mindre vedlikeholdsarbeider	30 000	30 000	30 000
89	- Drift av nettside	200	200	200
90	- Uforutsette utgifter	0	0	0
91	- Nytt calinganlegg			
92	VVS	11 661	11 554	11 554
93	- Oppdukkende behov for rørleggerarbeid	7 000	7 000	7 000
94	- Vannsjekk	4 661	4 554	4 554
95	- Planlagt vedlikehold (VVS-avtale)			
96	- x			
97	Elektrisk anlegg	11 600	11 600	11 600
98	- Oppdukkende behov for elektriker arbeid	7 000	7 000	7 000
99	- El.kontroll	4 600	4 600	4 600
100	- Planlagte el.arbeider	0	0	0
101	- x			
102	Utvendige fellesområder	12 400	12 400	12 400
103	- Slamsuge kum i bakgård	1 400	1 400	1 400
104	- Bakgården	8 000	8 000	8 000
105	- Gatetun	3 000	3 000	3 000
106	- x			
107	KabelTV og Internett	77 022	109 200	109 200
108	Brannsikring	63 345	61 700	61 700
109	- Falske alarmer	8 125	8 125	8 125
110	- Etablere O-plan			
111	- Kontroll, service og fornying av brannslukkere	2 350	2 350	2 350
112	- Kontroll, service og fornying av brannslukkere	2 400	2 400	2 400
113	- Innkjøp, montering og drift av røykvarslere	2 100	2 100	2 100
114	- Serviceavtale brannvarslingsanlegg	8 645	7 200	7 200
115	- Alarmtjeneste OBV	29 000	29 000	29 000
116	- Linjeabonnement brannalarmanlegg	7 625	7 625	7 625
117	- Kontroll og Service nøkkelsafe	1 800	1 600	1 600
118	- Adkomstsystem	1 300	1 300	1 300
119	- x			
120	Egenandel forsikringer	10 000	10 000	10 000
121	Kostnader dugnader	5 000	5 000	5 000
122	- Materiell	5 000	5 000	5 000
123	- Godtgjøring for utført arbeid			
124	Forsikringer	128 000	106 000	106 000
125	Kommunale avgifter	253 291	243 381	243 381
126	<i>Vann- og avløspavgift</i>	146 323	137 423	137 423
127	<i>Feieavgift</i>	4 703	4 703	4 703
128	<i>Renovasjonsavgift</i>	102 265	101 255	101 255
129	Energifyring	42 000	32 000	32 000



	B	O	P	Q
4				
5	Post	Budsjett 2023	Justert Budsjett 2022	Budsjett 2022
130	Andre driftskostnader	110 294	103 986	103 986
131	<i>Vaktmester</i>	10 000	10 000	10 000
132	- Årlig avtale			
133	- Ekstraordinært arbeid	10 000	10 000	10 000
134	<i>Renhold ved firmaer</i>	50 242	45 060	45 060
135	- Renhold	42 015	37 680	37 680
136	- Matteleie	8 227	7 380	7 380
137	<i>Diverse leiekostnader/leasing</i>	34 752	33 626	33 626
138	- Leie av møtelokaler	8 000	8 000	8 000
139	- Leie av garasje	18 752	17 626	17 626
140	- Leie av bil/henger/sjøpeltaxi	8 000	8 000	8 000
141	<i>Verktøy og redskaper (VM)</i>	1 000	1 000	1 000
142	<i>Driftsmateriell (VM)</i>	5 000	5 000	5 000
143	<i>Kontor- og datarekvisita (S)</i>	1 500	1 500	1 500
144	<i>Aviser, tidsskrifter og faglitteratur (S)</i>	600	600	600
145	<i>Andre kontorkostnader (S)</i>	3 000	3 000	3 000
146	<i>Porto og purregebyr (S)</i>	2 200	2 200	2 200
147	<i>Bank- og kortgebyr (S)</i>	2 000	2 000	2 000
148	<i>Andre fremmede tjenester</i>	0	0	0
149	- Snørydding av tak	0	0	0
150	- Mosefjerning fra tak	0	0	0
151	SUM DRIFTSKOSTNADER	880 412	815 621	785 621
152	DRIFTSRESULTAT	80 493	75 221	75 221
153	Vedlikeholdsbehov dekkes av oppsparte mi	0	0	0
154	Fleksibilitet (utgiftre som KAN komme - erf	44 000	44 000	44 000
155	FINANSKOSTNADER:			
156	Lån 1 (Gammelt lån - 982-51518)	0	0	0
164	Lån 2 (Brannsikring - 9820.73.63960)	98 100	90 740	89 172
165	<i>Renteinnbetaling lån 2 6,88%</i>	37 926	27 549	25 981
166	- OBOS renter	37 326	26 949	25 381
167	- OBOS gebyr	600	600	600
168	<i>Avdrag lån 2</i>	60 174	63 191	63 191
169	Lån 3 (Fasaderenovering - 9820.79.48993)	191 952	170 016	166 116
170	<i>Renteinnbetaling lån 3, 6,76%</i>	109 222	76 523	72 623
171	- OBOS renter	108 622	75 923	72 023
172	- OBOS gebyr	600	600	600
173	<i>Avdrag lån 3</i>	82 730	93 493	93 493
174	SUM FINANSKOSTNADER	290 052	260 756	255 288
175	RESULTAT FINANSKOSTNADER	13 867	0	0
176	Totalt kostnader	1 170 464	1 076 377	1 040 909
177	ARSRESULTAT	94 360	75 221	75 221
178				