



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 386 518	1 637 170
Sum inntekter		3 386 518	1 637 170
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		646 883	377 380
Sum kostnader		687 959	418 456
Driftsresultat		2 698 559	1 218 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 228	6 324
Sum finansinntekter		7 228	6 324
Annen finanskostnad		458 824	460 050
Sum finanskostnader		458 824	460 050
Netto finans		-451 596	-453 726
Resultat før skattekostnad		2 246 963	764 988
Årsresultat		2 246 963	764 988
Totalresultat		2 246 963	764 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 246 963	764 988
Sum overføringer og disponeringer		2 246 963	764 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 040 000	29 040 000
Sum varige driftsmidler		29 040 000	29 040 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 040 000	29 040 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-7 704	-1 366
Andre fordringer		30 549	21 891
Sum fordringer		22 845	20 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		85 996	193 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 996	193 122
Sum omløpsmidler		108 841	213 647
SUM EIENDELER		29 148 841	29 253 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 767 817	4 520 854
Sum opptjent egenkapital		6 767 817	4 520 854
Sum egenkapital		6 837 817	4 590 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 431 992	8 795 010
Øvrig langsiktig gjeld		15 799 000	15 799 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 230 992	24 594 010
Sum langsiktig gjeld		22 230 992	24 594 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 127	53 889
Leverandørgjeld		70 152	13 528
Annen kortsiktig gjeld		7 754	1 366
Sum kortsiktig gjeld		80 033	68 783
Sum gjeld		22 311 025	24 662 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 148 841	29 253 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 566130

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 386 518	1 637 170
Sum inntekter		3 386 518	1 637 170
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		646 883	377 380
Sum kostnader		687 959	418 456
Driftsresultat		2 698 559	1 218 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 228	6 324
Sum finansinntekter		7 228	6 324
Annen finanskostnad		458 824	460 050
Sum finanskostnader		458 824	460 050
Netto finans		-451 596	-453 726
Resultat før skattekostnad		2 246 963	764 988
Årsresultat		2 246 963	764 988
Totalresultat		2 246 963	764 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 246 963	764 988
Sum overføringer og disponeringer		2 246 963	764 988



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		29 040 000	29 040 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 040 000	29 040 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-7 704	-1 366
Andre fordringer		30 549	21 891
Sum fordringer		22 845	20 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 996	193 122
Sum omløpsmidler		108 841	213 647
SUM EIENDELER		29 148 841	29 253 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6 767 817	4 520 854
Sum opptjent egenkapital	6 767 817	4 520 854
Sum egenkapital	6 837 817	4 590 854
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 431 992	8 795 010
Øvrig langsiktig gjeld	15 799 000	15 799 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 230 992	24 594 010
Sum langsiktig gjeld	22 230 992	24 594 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 127	53 889
Leverandørgjeld	70 152	13 528
Annen kortsiktig gjeld	7 754	1 366
Sum kortsiktig gjeld	80 033	68 783
Sum gjeld	22 311 025	24 662 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 148 841	29 253 647



Organisasjonsnr: 988 815 136
KRUMGATA 3 BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7503

KRUMGATA 3 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRUMGATA 3 BORETTSLAG

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 8. mai kl. 16:00 og lukker 11. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7503>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av callingsystem/ringesystem

Med vennlig hilsen,

Styret i KRUMGATA 3 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Truls Ivar Vatsøy

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ane og Regine

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Aarsrapport_Krumgata3_2024_.pdf
2. 7503 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

Sak 6

Bytte av callingsystem/ringesystem

Forslag fremmet av:

Ane Lund Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Callingsystemet (ringesystemet) er gammelt og burde oppgraderes/byttes da det funker fra tid til annen.

Forslag til vedtak

Bytte callingsystem



Styrets årsrapport

KRUMGATA 3 BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. Generell informasjon

Adresse: Krumgata 3, 0172 Oslo

Org.nr: 988 815 136

Antall andeler: 14 leiligheter

Bydel: St. Hanshaugen

Gårds- og bruksnummer: 217 / 210

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Revisor: EY

Regnskapsansvarlig: Miglena Todorova

Kontakt: krumgata3@styrerommet.no

Mer info: <https://vibbo.no/krumgata-3>

2. Generelle opplysninger om borettslaget

Krumgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde eiendommen til felles beste. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og har ingen ansatte.

Drift og regnskap håndteres i henhold til kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget benytter Vibbo som plattform for kommunikasjon, fakturainformasjon og annen praktisk beboerrelatert informasjon.

3. Styret

Styret har i perioden bestått av:

- Truls Ivar Vatsøy – Styreleder
- Ane Lund Kristiansen – Styremedlem
- Regine Nysæther – Styremedlem
- Ole Marius Gulbrandsen - Varamedlem
- Nora Garvik Pedersen - Varamedlem

4. Styrets arbeid

Styret har hatt regelmessige møter og fulgt opp den daglige driften, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne. Informasjon har blitt formidlet via oppslag, e-post og Vibbo.

Etter en periode med egeninnsats er renholdstjenester igjen satt ut til ekstern leverandør.

Årlige kontroller av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkler er gjennomført gjennom rammeavtaler. I tillegg sender styret ut "boligsjekken" fra Gjensidige til alle beboere ila våren.



5. Vedlikehold og spesielle hendelser

Gjennomført vedlikehold:

- VVS: kr 219 543 (hvorav 193 545 kr gikk til utskifting av beredere fra 2005, i tråd med nye krav).
- Elektrisk anlegg: kr 54 019 (varmekabler i takrenner).
- Dugnad/fellesinnsats: kr 988
- Brannsikring og mindre tiltak: Kontroll av branntavle, samt reparasjon av defekt lås på innerdør i vinter. Disse er inkludert i rammeavtaler og føres samlet i regnskapet.

Avtaler:

- Assemlin (sprinkler)
- Rørleggersentralen (VVS)
- Schneider Electric (kontroll av branntavlen)

Hendelser vinteren 2024:

- Varmtvannsbereder sprang lekk. Styret besluttet å skifte hele anlegget grunnet alder og nye krav.
- Sprinklerør frøs og sprakk.
- Takrenne frøs igjen, forårsaket overrenning og isdannelse.

Tiltak:

- Skifte av varmtvannsberedere
- Installasjon av varmekabler i takrenner

Naboforhold:

- Nabovarsel fra Sofiegata 7 er vurdert som uten konsekvenser.
- Felles dugnad og avtale med Krumgata 1 om reparasjon av fellesgjerde.

6. Økonomi

Resultat:

Årets resultat: kr 2 246 963

Budsjettert overskudd: kr 80 712

Hovedårsak: Nedbetaling av fellesgjeld gjennom IN-ordning (kr 2 283 243)

Drift:

Driftsinntekter: kr 1 103 275

Driftskostnader: kr 687 959

Likviditet:

Disponibel likviditet er redusert fra kr 144 864 til kr 28 809. IN-innbetalinger går direkte til långiver.

Egenkapital:

Fra kr 4 590 854 til kr 6 837 817



Langsiktig gjeld:

Fra kr 24 594 010 til kr 22 230 992

7. Budsjett og fremtidsplaner

Styret har satt opp budsjett med balanse mellom inntekter og kostnader for 2025. Det er ikke planlagt store investeringer, men det avsettes midler til vedlikehold og beredskap.

Planlagte tiltak i 2025:

- Evaluering av tjenesteleverandører og avtaler
- Tiltak for bomiljø og trivsel
- Langsiktig økonomisk planlegging

8. Forsikring og IN-ordning

Forsikring:

Borettslaget er forsikret i Gjensidige. Ved skader kontaktes OBOS Forsikring. Andelseiere kan bli belastet egenandel ved skader innenfor eget ansvar.

IN-ordning:

Andelseiere kan betale ned på sin del av fellesgjelden via avtale med OBOS. Innbetalinger skjer to ganger årlig, minimumsbeløp er kr 60 000.

Styret anbefaler beboere å benytte IN-ordningen da det er sannsynlig å få bedre lånebetingelser i personlig bank.

9. Tillegg: Regnskap, balanse og noter

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Vedlegg: Noter til regnskapet 2024

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag.

Note 2 – Inntekter (felleskostnader)

- Felleskostnader: kr 366 936



- Kabel-TV: kr 43 680
- Eiendomsskatt: kr 1 816
- Kapitalkostnader på IN-lån: kr 574 738 (justert mot kapitalkostnader)

Note 3 – Personalkostnader

- Arbeidsgiveravgift: kr 5 076
Ingen ansatte, men arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar.

Note 4 – Styrehonorar

- Honorar for perioden 2022/2023: kr 36 000

Note 5 – Revisjonshonorar

- Revisjon: kr 5 573

Note 6 – Drift og vedlikehold

- Bygninger: kr 61 793
- VVS: kr 27 390
- Brannsikring: kr 7 736

Note 7 – Kommunale avgifter

- Eiendomsskatt: kr 1 818
- Vann/avløp: kr 49 011
- Renovasjon: kr 22 692

Note 8 – Andre driftskostnader

- Renhold, kontorkostnader, gebyrer: kr 14 311

Note 9 – Finansinntekter

- Bankrenter og kundeutbytte: kr 6 324

Note 10 – Finanskostnader

- Lånerenter og gebyrer: kr 460 050

Note 11 – Bygninger

- Bygningene er ført til kostpris: kr 26 136 000
- Ingen avskrivninger pga. løpende vedlikehold

Note 12 – Kortsiktige fordringer

- Avregningskonto IN-lån: kr 7 326

Note 13 – Annen egenkapital



- Opptjent EK: kr 2 063 929
- IN fra eiere: kr 2 225 964
- IN 2023: kr 650 000
- Reduksjon i IN-EK: kr -419 039

Note 14 – Pante- og gjeldsbrevlån

- OBOS Boligkreditt, annuitetslån fra 2015
- Rente pr. 31.12.23: 5,9 %
- Restgjeld: kr 8 795 010

Note 15 – Borettsinnskudd

- Opprinnelig innskudd 2005: kr 15 799 000

Note 16 – Pantstillelser

- Samlet pant: kr 27 059 290
- Eiendommens bokførte verdi: kr 29 040 000

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Ved behov for ytterligere forklaringer, kontakt styret direkte eller se borettslagets side på Vibbo.

Styret takker beboerne for samarbeidet i 2024 og ser frem til et nytt, godt borettslagsår i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Krungata 3 Borettslag



KRUMGATA 3 BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. Generell informasjon

Adresse: Krumgata 3, 0172 Oslo

Org.nr: 988 815 136

Antall andeler: 14 leiligheter

Bydel: St. Hanshaugen

Gårds- og bruksnummer: 217 / 210

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Revisor: EY

Regnskapsansvarlig: Miglena Todorova

Kontakt: krumgata3@styrerommet.no

Mer info: <https://vibbo.no/krumgata-3>

2. Generelle opplysninger om borettslaget

Krumgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde eiendommen til felles beste. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og har ingen ansatte.

Drift og regnskap håndteres i henhold til kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget benytter Vibbo som plattform for kommunikasjon, fakturainformasjon og annen praktisk beboerrelatert informasjon.



3. Styret

Styret har i perioden bestått av:

- Truls Ivar Vatsøy – Styreleder
- Ane Lund Kristiansen – Styremedlem
- Regine Nysæther – Styremedlem
- Ole Marius Gulbrandsen - Varamedlem
- Nora Garvik Pedersen - Varamedlem

4. Styrets arbeid

Styret har hatt regelmessige møter og fulgt opp den daglige driften, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne. Informasjon har blitt formidlet via oppslag, e-post og Vibbo.

Etter en periode med egeninnsats er renholdstjenester igjen satt ut til ekstern leverandør.

Årlige kontroller av brannalarmanlegg, røranlegg og sprinkler er gjennomført gjennom rammeavtaler. I tillegg sender styret ut "boligsjekken" fra Gjensidige til alle beboere ilt våren.

5. Vedlikehold og spesielle hendelser

Gjennomført vedlikehold:

- **VVS:** kr 219 543 (hvorav 193 545 kr gikk til utskifting av beredere fra 2005, i tråd med nye krav).
- **Elektrisk anlegg:** kr 54 019 (varmekabler i takrenner).
- **Dugnad/fellesinnsats:** kr 988
- **Brannsikring og mindre tiltak:** Kontroll av branntavle, samt reparasjon av defekt lås på innerdør i vinter. Disse er inkludert i rammeavtaler og føres samlet i regnskapet.

Avtaler:

- Assemblin (sprinkler)
- Rørleggersentralen (VVS)
- Schneider Electric (kontroll av branntavlen)

Hendelser vinteren 2024:



- Varmtvannsbereder sprang lekk. Styret besluttet å skifte hele anlegget grunnet alder og nye krav.
- Sprinklerør frøs og sprakk.
- Takrenne frøs igjen, forårsaket overrenning og isdannelse.

Tiltak:

- Skifte av varmtvannsberedere
- Installasjon av varmekabler i takrenner

Naboforhold:

- Nabovarsel fra Sofiegata 7 er vurdert som uten konsekvenser.
- Felles dugnad og avtale med Krumgata 1 om reparasjon av fellesgjerde.

6. Økonomi

Resultat:

Årets resultat: kr 2 246 963

Budsjettetert overskudd: kr 80 712

Hovedårsak: Nedbetaling av fellesgjeld gjennom IN-ordning (kr 2 283 243)

Drift:

Driftsinntekter: kr 1 103 275

Driftskostnader: kr 687 959

Likviditet:

Disponibel likviditet er redusert fra kr 144 864 til kr 28 809. IN-innbetalinger går direkte til långiver.

Egenkapital:

Fra kr 4 590 854 til kr 6 837 817

Langsiktig gjeld:

Fra kr 24 594 010 til kr 22 230 992



7. Budsjett og fremtidsplaner

Styret har satt opp budsjett med balanse mellom inntekter og kostnader for 2025. Det er ikke planlagt store investeringer, men det avsettes midler til vedlikehold og beredskap.

Planlagte tiltak i 2025:

- Evaluering av tjenesteleverandører og avtaler
- Tiltak for bomiljø og trivsel
- Langsiktig økonomisk planlegging

8. Forsikring og IN-ordning

Forsikring:

Borettslaget er forsikret i Gjensidige. Ved skader kontaktes OBOS Forsikring. Andelseiere kan bli belastet egenandel ved skader innenfor eget ansvar.

IN-ordning:

Andelseiere kan betale ned på sin del av fellesgjelden via avtale med OBOS. Innbetalinger skjer to ganger årlig, minimumsbeløp er kr 60 000.

Styret anbefaler beboere å benytte IN-ordningen da det er sannsynlig å få bedre lånebetingelser i personlig bank.

9. Tillegg: Regnskap, balanse og noter

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet
- Noter til regnskapet



finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Vedlegg: Noter til regnskapet 2024

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag.

Note 2 – Inntekter (felleskostnader)

- Felleskostnader: kr 366 936
- Kabel-TV: kr 43 680
- Eiendomsskatt: kr 1 816
- Kapitalkostnader på IN-lån: kr 574 738 (justert mot kapitalkostnader)

Note 3 – Personalkostnader

- Arbeidsgiveravgift: kr 5 076
- Ingen ansatte, men arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar.

Note 4 – Styrehonorar

- Honorar for perioden 2022/2023: kr 36 000

Note 5 – Revisjonshonorar

- Revisjon: kr 5 573

Note 6 – Drift og vedlikehold

- Bygninger: kr 61 793
- VVS: kr 27 390
- Brannsikring: kr 7 736

Note 7 – Kommunale avgifter

- Eiendomsskatt: kr 1 818
- Vann/avløp: kr 49 011
- Renovasjon: kr 22 692

Note 8 – Andre driftskostnader



- Renhold, kontorkostnader, gebyrer: kr 14 311

Note 9 – Finansinntekter

- Bankrenter og kundeutbytte: kr 6 324

Note 10 – Finanskostnader

- Lånerenter og gebyrer: kr 460 050

Note 11 – Bygninger

- Bygningene er ført til kostpris: kr 26 136 000
- Ingen avskrivninger pga. løpende vedlikehold

Note 12 – Kortsiktige fordringer

- Avregningskonto IN-lån: kr 7 326

Note 13 – Annen egenkapital

- Opptjent EK: kr 2 063 929
- IN fra eiere: kr 2 225 964
- IN 2023: kr 650 000
- Reduksjon i IN-EK: kr -419 039

Note 14 – Pante- og gjeldsbrevlån

- OBOS Boligkreditt, annuitetslån fra 2015
- Rente pr. 31.12.23: 5,9 %
- Restgjeld: kr 8 795 010

Note 15 – Borettsinnskudd

- Opprinnelig innskudd 2005: kr 15 799 000

Note 16 – Pantstillelser

- Samlet pant: kr 27 059 290
- Eiendommens bokførte verdi: kr 29 040 000

En fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, inkludert:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponibel likviditet



- Noter til regnskapet

finnes i årsregnskapet som er vedlagt denne rapporten. Styret viser til dokumentet "Årsregnskap 2024" for detaljer, inkludert:

- Inntekter og kostnader fordelt på poster
- Note 1–16 med spesifikasjoner av lån, eiendeler, IN-ordning, m.m.

Ved behov for ytterligere forklaringer, kontakt styret direkte eller se borettslagets side på Vibbo.

Styret takker beboerne for samarbeidet i 2024 og ser frem til et nytt, godt borettslagsår i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Krungata 3 Borettslag



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	144 864	144 601
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 246 963	764 988
Fradrag for avdrag på langs. lån	-79 775	-114 725
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-2 283 243	-650 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-116 055	263
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28 809	144 864

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	108 841	213 647
Kortsiktig gjeld	-80 033	-68 783
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28 809	144 864





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		538 599	574 738	594 936	0
Innkrevde felleskostnader	2	564 676	412 432	563 064	637 730
SUM DRIFTSINNEKTER		1 103 275	987 170	1 158 000	637 730
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 964	-5 573	-5 840	-6 143
Forretningsførerhonorar		-51 058	-48 555	-52 128	-53 947
Konsulenthonorar	6	-23 500	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-287 176	-96 919	-177 852	-236 968
Forsikringer		-51 538	-46 639	-48 878	-56 125
Kommunale avgifter	8	-84 486	-73 521	-88 503	-107 395
Energi/fyring		-42 495	-41 187	-41 250	-41 250
TV-anlegg/bredbånd		-52 796	-50 676	-50 675	-54 380
Andre driftskostnader	9	-47 872	-14 311	-52 086	-38 446
SUM DRIFTSKOSTNADER		-687 959	-418 456	-560 288	-637 730
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		415 316	568 714	597 712	0
Innbetalt andel fellesgjeld		2 283 243	650 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 698 559	1 218 714	597 712	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 228	6 324	0	0
Finanskostnader	11	-458 824	-460 050	-517 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-451 596	-453 726	-517 000	0
ÅRSRESULTAT		2 246 963	764 988	80 712	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 246 963	0		
Til annen egenkapital		0	764 988		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 136 000	26 136 000
Tomt		2 904 000	2 904 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 040 000	29 040 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 553	13 199
Andre kortsiktige fordringer	13	9 242	7 326
Driftskonto OBOS-banken		59 611	167 658
Sparekonto OBOS-banken		26 385	25 464
SUM OMLØPSMIDLER		108 841	213 647
SUM EIENDELER		29 148 841	29 253 647
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 5 000		70 000	70 000
Opptjent egenkapital	14	6 767 817	4 520 854
SUM EGENKAPITAL		6 837 817	4 590 854
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 431 992	8 795 010
Borettsinnskudd	16	15 799 000	15 799 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 230 992	24 594 010
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 754	1 366
Leverandørgjeld		70 152	13 528
Påløpte renter		2 127	45 534
Påløpte avdrag		0	8 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 033	68 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 148 841	29 253 647
Pantstillelse	17	28 970 000	28 970 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 17.03.2025			
Styret i Krumgata 3 Borettslag			
Truls Ivar Vatsøy	Ane Lund Kristiansen	Regine Nysæther	



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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	512 064
Kabel-TV	52 192
Eiendomsskatt	420
Kapitalkostnader på IN-lån	537 285
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 314
Overført til kapitalkostnader	-538 599
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	564 676



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 964.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Soon Takst AS	-23 500
SUM KONSULENTHONORAR	-23 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 678
Drift/vedlikehold VVS	-219 543
Drift/vedlikehold elektro	-54 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 948
Kostnader dugnader	-988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 176

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-423
Vann- og avløpsavgift	-59 329
Renovasjonsavgift	-24 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-84 486

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-35 750
Andre fremmede tjenester	-7 738
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 872



**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	997
Renter av sparekonto i OBOS-banken	921
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	306
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 004
SUM FINANSINTEKTER	7 228

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-458 824
SUM FINANSKOSTNADER	-458 824

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	26 136 000
SUM BYGNINGER	26 136 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.217/bnr.210

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	9 242
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 242

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 625 925
Egenkapital fra IN tidligere år	2 875 964
Egenkapital fra IN 2024	2 283 243
Reduksjon EK fra IN	-1 017 315
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 767 817

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2015	-13 171 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 500 026
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	79 775
Nedbetalt tidligere, IN	2 875 964
Nedbetalt i år, IN	2 283 243
	-6 431 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-6 431 992





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

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-15 799 000
SUM BORETTINNSKUDD	-15 799 000

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 799 000
Pantelån	6 431 992
Beregnete IN-forpliktelser	4 141 892
TOTALT	26 372 884

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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





Krumgata 3 Borettslag

Ernst & Young AS

v/ Arve Willumsen

Dronningens gate 7B

8006 Bodø

Fullstendighetserklæring

Denne uttalelsen gis i forbindelse med deres revisjon av vårt årsregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2024. Vi erkjenner at denne uttalelsen fra ledelsen utgjør et vesentlig grunnlag for at dere som revisorer skal kunne uttale dere om hvorvidt årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling pr. 31. desember 2024 og for resultatet og oppstilling over endring av disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet er avlagt etter regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Vi er klar over at formålet med deres revisjon er å uttrykke en mening om årsregnskapet og at revisjonen er utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Dette innebærer en gjennomgang av regnskapssystem, internkontroll og annen relevant informasjon i et omfang dere har funnet hensiktsmessig etter forholdene. Gjennomgangen er ikke utformet for og kan heller ikke forventes å identifisere og avdekke alle misligheter, mangler, feil og andre uregelmessigheter som eventuelt måtte forekomme.

Etter å ha gjort de undersøkelser vi har funnet nødvendig, bekrefter vi etter beste overbevisning følgende forhold:

Årsregnskap og bokføring

1. Vi har oppfylt våre forpliktelser for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge slik det er angitt i engasjementsbrevet for oppdraget.
2. Som borettslagets styre erkjenner vi vårt ansvar for at regnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat, pr. 31. desember 2024. Vi mener at årsregnskapet, som det er henvist til over, gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og for resultatet og kontantstrømmene i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge og at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil, herunder utelatelser. Vi har godkjent årsregnskapet.
3. De vesentlige regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av årsregnskap, er beskrevet på en tilfredsstillende måte.
4. Etter vår mening har borettslaget et internkontrollsystem som gjør det mulig å utarbeide et årsregnskap uten vesentlige feil, hverken som følge av ubevisste feil eller misligheter.





5. Vi er ikke kjent med feil i siste års regnskap som ikke er korrigeret.

Brudd på lover og regler samt misligheter

1. Vi er ansvarlig for at driften av borettslaget utføres i henhold til lover og regler og skal identifisere og håndtere alle eventuelle brudd på relevante lover og regler.
2. Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og internkontrollsystemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
3. Vi har foretatt en vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlige feil som skyldes misligheter og informert dere om våre vurderinger.
4. Vi kjenner ikke til, eller har mistanke om, følgende:
 - misligheter og/eller feil som berører regnskap og økonomi
 - brudd på lover eller regler, herunder misligheter som kan ha skadet borettslaget (uavhengig av kilde eller form, inklusiv anklager fra såkalte varslere)
 - brudd på lover og regler som direkte påvirker hvordan vesentlige beløp og noter fastsettes i årsregnskapet
 - brudd på lover og regler som kun indirekte kan påvirke beløp og noter i årsregnskapet, men som kan være vesentlige når det gjelder driften av borettslaget, evnen til å fortsette virksomheten eller unngå vesentlige bøter
 - brudd på lover og regler, herunder misligheter som involverer ledelsen, ansatte med viktige roller innen internkontroll eller andre
 - eventuelle påstander om misligheter, mistanker om misligheter eller brudd på lover og regler som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Informasjon som er gjort tilgjengelig og bekreftelse av at den er fullstendig

1. Vi har gitt revisor:
 - tilgang til all informasjon vi kjenner til som er av betydning for å utarbeide årsregnskapet, som regnskapsjournaler, dokumentasjon og annet
 - annen informasjon dere har etterspurt for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til ansatte som dere har vurdert nødvendig for å innhente revisjonsbevis.
2. Alle vesentlige transaksjoner er registrert i borettslagets bøker og reflektert i årsregnskapet. Vi mener at vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
3. Dere har fått tilgang til referater/protokoller fra styremøter og generalforsamling o.l. (eller oppsummeringer fra møter der referater ennå ikke er utarbeidet) fram til dags dato.
4. Vi bekrefter at informasjonen vi har gitt om nærstående parter er fullstendig. Vi har gitt opplysninger om alle borettslagets nærstående parter og alle transaksjoner med nærstående parter vi er klar over, herunder salg, kjøp, lån, overføringer av eiendeler, gjeld og tjenester, leasingavtaler, garantier, ikke-pengemessige transaksjoner og transaksjoner uten motytelser for perioden, så vel som skyldige beløp eller beløp til gode fra slike parter ved periodens slutt. Disse transaksjonene er korrekt bokført og presentert i årsregnskapet.





5. Vi har gjort tilgjengelig for revisor, og borettslaget har overholdt, alle typer kontraktsmessige forhold som kan ha en vesentlig påvirkning på årsregnskapet i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående gjeld o.l.
6. Informasjon om alle typer kontraktsmessige forhold, som i tilfelle brudd på vilkår, krav på innbetaling av utestående o.l. kan ha vesentlig påvirkning på årsregnskapet er gjort tilgjengelig for dere. Alle kontraktsmessige betingelser er overholdt.
7. Vi har informert dere om alle datasikkerhetsbrudd som enten har oppstått, eller som vi har blitt gjort oppmerksomme på av tredjeparter (tilsynsmyndighet, regulatorer eller konsulenter) i løpet av perioden og frem til dato for signering av fullstendighetserklæringen, som kan ha en vesentlig påvirkning av årsregnskapet.

Eiendeler

1. Borettslaget har full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler, og det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelsler til eiendelene, utover det som fremgår av årsregnskapet.
2. Alle eiendeler, herunder betingede eiendeler, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
3. Det finnes ingen formelle eller uformelle sikkerhetsstillelser av bankkonti eller verdipapirkonti med noen av våre bank- og investeringsforbindelser.

Gjeld og forpliktelser

1. All gjeld og betingede forpliktelser, herunder garantier, skriftlige og muntlige, er opplyst om og korrekt reflektert i årsregnskapet.
2. Vi har informert om alle løpende og forventede tvister og krav, uansett om de er diskutert med virksomhetens advokat(er) eller ikke.
3. Borettslaget er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar. Borettslaget har ingen latente gjeldsforpliktelser (herunder pensjonsforpliktelser) utover det som fremgår av årsregnskapet pr. 31. desember 2024.

Godtgjørelser til styret, ledelsen og ansatte

1. Så langt det kreves etter regnskapslovens § 7-45 og generell lovgivning om årsregnskap, gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med styreleder og øvrige styremedlemmer om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra borettslaget samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer eller eiere.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet noen forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet.





Oslo, 17.03.2025

Krumgata 3 Borettslag

Styreleder

Forretningsfører





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Krumgata 3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krumgata 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumenttrøkket: EHLQ1-3X8RN-X6PH3-NRLX8-2V6VO-Z5N09



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-12 20:44:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHLQ1-3X8RN-X6PH3-NRLX8-2V6VO-Z5N09

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 7503 Selskapsnavn: KRUMGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Truls Ivar Vatsøy</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ane og Regine</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

For

Mot

Sak 6 Bytte av callingsystem/ringesystem

Bytte callingsystem

For

Mot



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.