



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 826 687
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KRINGSJÅBYGG SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Nina Aas
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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 757 789	2 494 318
Sum inntekter		2 757 789	2 494 318
Kostnader			
Lønnskostnad		101 831	101 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 524	29 524
Annen driftskostnad		2 384 210	2 876 270
Sum kostnader		2 515 564	3 007 625
Driftsresultat		242 225	-513 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		728	
Sum finansinntekter		728	0
Annen finanskostnad		359	243
Sum finanskostnader		359	243
Netto finans		369	-243
Ordinært resultat før skattekostnad		242 593	-513 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		242 593	-513 550
Årsresultat		242 593	-513 550
Totalresultat		242 593	-513 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 593	-513 550
Sum overføringer og disponeringer		242 593	-513 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 915	50 438
Sum varige driftsmidler		20 915	50 438
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 915	50 438
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 996	5 757
Sum fordringer		8 996	5 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		380 759	97 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		380 759	97 231
Sum omløpsmidler		389 755	102 988
SUM EIENDELER		410 669	153 427

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		111 181	353 774
Sum opptjent egenkapital		-111 181	-353 774
Sum egenkapital		-111 181	-353 774
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld		385 000	385 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 972	58 838
Annen kortsiktig gjeld		41 878	63 363
Sum kortsiktig gjeld		136 850	122 201
Sum gjeld		521 850	507 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		410 669	153 427



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442357

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 826 687
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KRINGSJÅBYGG SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Nina Aas
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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 757 789	2 494 318
Sum inntekter		2 757 789	2 494 318
Kostnader			
Lønnskostnad		101 831	101 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 524	29 524
Annen driftskostnad		2 384 210	2 876 270
Sum kostnader		2 515 564	3 007 625
Driftsresultat		242 225	-513 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		728	
Sum finansinntekter		728	0
Annen finanskostnad		359	243
Sum finanskostnader		359	243
Netto finans		369	-243
Ordinært resultat før skattekostnad		242 593	-513 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		242 593	-513 550
Årsresultat		242 593	-513 550
Totalresultat		242 593	-513 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 593	-513 550
Sum overføringer og disponeringer		242 593	-513 550



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20 915	50 438
Sum varige driftsmidler	20 915	50 438
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	20 915	50 438
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	8 996	5 757
Sum fordringer	8 996	5 757
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	380 759	97 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	380 759	97 231
Sum omløpsmidler	389 755	102 988
SUM EIENDELER	410 669	153 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Udekket tap	111 181	353 774
Sum opptjent egenkapital	-111 181	-353 774
Sum egenkapital	-111 181	-353 774
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld	385 000	385 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	94 972	58 838
Annen kortsiktig gjeld	41 878	63 363
Sum kortsiktig gjeld	136 850	122 201
Sum gjeld	521 850	507 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	410 669	153 427



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

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 2023

6002 Kringsjåbygg Sameie





Til seksjonseierne i Kringsjåbygg Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i Ungdomshuset ved Nordberg kirke

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kringsjåbygg Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kringsjåbygg Sameie
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl 18:00 i Ungdomshuset ved Nordberg kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. PROSJEKTER ANBEFALT GJENNOMFØRT AV STYRET

- A) Betongutbedringer balkonger
- B) Maling av garasjer og utbedringer av garasjetak
- C) Maling av vinduskarmer
- D) Elbilladeanlegg
- E) Hvordan finansiere disse prosjektene?

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Prioritering av prosjekter som skal vedlikeholdes.
 - B) Bedre priser på prosjekter
 - C) Balkonger
 - D) Etterisolering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 28.03.2023
Styret i Kringsjåbygg Sameie

Thomas Jakobsen Wilhelm Bjølseth Anja Sofi Heltne Marit Hetland Håvard Hoelsæter

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Jakobsen	Minister Ditleffs Vei 17 A
Styremedlem	Wilhelm Bjølseth	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Anja Sofi Heltne	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Marit Hetland	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Håvard Hoelsæter	Minister Ditleffs Vei 15 C
Varamedlem	Even Mesna Dahl	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Jørn Bjarne Hauge	Minister Ditleffs Vei 17 C
Varamedlem	Geir Helgeland	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Christoffer Carl T Røed	Minister Ditleffs Vei 17 B

Valgkomiteen

Even Mesna Dahl	Minister Ditleffs Vei 17 B
Jørn Bjarne Hauge	Minister Ditleffs Vei 17 C
Geir Helgeland	Minister Ditleffs Vei 17 B
Christoffer Carl T Røed	Minister Ditleffs Vei 17 B

Generelle opplysninger om Kringsjåbygg Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Kringsjåbygg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983826687, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 291

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

Kringsjåbygg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Styret har hatt elleve (11) møter. Møtene har i all hovedsak vært fysiske og referat har siden mai blitt ført i OBOS sin digitale plattform Styrerommet.no. Møtereferatene har blitt delt via Vibbo og hengt opp på tavlene i oppgangene.

Dugnader, frivillig innsats

Det ble arrangert høst- og vårdugnad. Med godt fremmøte og god innsats. Planter ble beskåret, og det ble ryddet grus og tørt gress, løv og greiner. Ting og tang i kjellerområdet ble fjernet. ISS feiet indre gård i forbindelse med vårdugnaden.

Sameiet setter stor pris på den frivillige innsats fra flere beboere for å holde sameiet grønt, ryddig og presentabelt. I tillegg til fru Eides innsats med planter og blomster har en gruppe beboere opprettet en grønt-gruppe som har stelt i hagen og bedene.

Løpende vedlikehold

Vi har byttet leverandør på strøing, snørydding og vaktmestertjenester fra ISS til KA Eiendomsservice. Til våren byttes gressklipping fra ISS til robotgressklippere. Vi har hatt flere runder med tette rør og oversvømmelser i vaskeriet i 17 på grunn av at beboere har kastet feil ting i toalettet.

Eieres felles forpliktelser

Styret har tett oppfølging av vedtekter på vegne av alle eierne i sameiet. Totalrenovering/oppussing krever at arbeidet skjer uten at fellesanlegg som luftkanaler, bærende vegger eller fasade endres. Styret etablerte i 2019 en innmeldingspraksis i forkant av utbedringsarbeid. Flere melder nå inn oppussing på forhånd, og velger autoriserte håndverkere.

Det ble innført nye regler for boligsalg i 2022. De nye reglene stiller krav til tilstandsrapporten og legger mer ansvar på den som skal selge bolig. Selger må dokumentere hva som er gjort, og hvem som har utført eventuell oppgradering. Styret understreker at garasjene ikke skal benyttes til næringsformål, og kun leies ut eksternt ett år om gangen når eier ikke finner interne som vil leie eller kjøpe garasjen. Det er ikke anledning til å lade bil inne i garasjene, av kapasitets- og sikkerhetshensyn. De tre ladestasjonene ute kan benyttes mot et påslag i husleien.

Styret har opprettet et HMS-system i Styrerommet.no som passer på at viktige ting blir gjennomført med jevne mellomrom gjennom året og ved utskiftninger i styret.

Større saker

OBOS vedlikeholdsplan ble mottatt og prosjekter planlagt.

Luker til tak ble byttet med brannsikre luker.

Tilstandsrapport i forhold til brannvern ble utarbeidet av eksternt part.

Det har blitt innhentet en del tilbud på elbilladeanlegg, og ENØK-gruppa har hatt 6 møter og kartleggingsprosjekt fra OBOS prosjekt er påbegynt.

Eksternt hjelp

Styret benytter OBOS eiendomsforvaltning til regnskap, husleie, revisorhjelp, forsikringsbistand, innkalling til årsmøtet m.m. KA eiendomsservice har vaktmesteransvar som innebærer ettersyn av det elektriske, vaskerier, dørstoppere, snørydding og strøing. Norsk Brannvern har ansvaret for årlige kontroller, mens et eksternt firma sørger for trappevask i oppgangene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 252 905.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 825 000,- som blant annet omfatter utbedring av fasade, betong på balkonger, garasjefasade, maling av vinduskarmer og elbillading.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kringsjåbygg Sameie.



Lån

Kringsjåbygg Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kringsjåbygg Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kringsjåbygg Sameie.

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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MGQB-THOSE-XGYQG-WDC01-8FNZK-NW1XU



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."

Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 17:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MGQB-TH05E-XGYQG-WDC01-8FN7K-NW1XU

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>



KRINGSJÅBYGG SAMEIE
ORG.NR. 983 826 687, KUNDENR. 6002

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 729 458	2 462 626	2 467 000	3 111 000
Ladeinntekter EL-bil		0	500	0	0
Andre inntekter	3	28 331	31 192	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 757 789	2 494 318	2 467 000	3 111 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 831	-12 831	-13 000	-12 831
Styrehonorar	5	-89 000	-89 000	-89 000	-89 000
Avskrivninger	13	-29 524	-29 524	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 071	-11 636	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-150 398	-146 158	-155 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-57 166	-7 136	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-302 940	-1 039 412	-385 000	-3 825 000
Forsikringer		-464 992	-435 347	-445 000	-512 000
Kommunale avgifter	9	-464 463	-445 787	-544 000	-527 000
Energi/fyring		-172 480	-144 508	-110 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 878	-172 346	-175 000	-214 480
Andre driftskostnader	10	-581 822	-473 940	-429 000	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 515 564	-3 007 625	-2 368 000	-5 840 311
DRIFTSRESULTAT		242 225	-513 307	99 000	-2 729 311
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	728	0	0	0
Finanskostnader	12	-359	-243	0	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		369	-243	0	-194 000
ÅRSRESULTAT		242 593	-513 550	99 000	-2 923 311
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-159 776		
Udekket tap		0	-353 774		
Reduksjon udekket tap		242 593	0		



KRINGSJÅBYGG SAMEIE
ORG.NR. 983 826 687, KUNDENR. 6002
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	20 915	50 439
SUM ANLEGGSMIDLER		20 915	50 439
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 996	3 156
Andre kortsiktige fordringer		0	2 601
Driftskonto OBOS-banken		380 492	96 967
Sparekonto OBOS-banken		267	264
SUM OMLØPSMIDLER		389 755	102 988
SUM EIENDELER		410 669	153 427
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-111 181	-353 774
SUM EGENKAPITAL		-111 181	-353 774
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	385 000	385 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		385 000	385 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 878	36 307
Leverandørgjeld		94 972	58 838
Annen kortsiktig gjeld		0	27 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 850	122 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		410 669	153 427
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Kringsjåbygg Sameie

Thomas Jakobsen /s/

Wilhelm Bjølseth /s/

Anja Sofi Heltne /s/

Marit Hetland /s/

Håvard Hoelsæter /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 580 916
Garasje	126 060
El bil lading	22 050
Strøm	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 729 458

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	20 341
Dugnad	2 700
El-bil	1 050
Nøkler	4 240
SUM ANDRE INNETEKTER	28 331

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

Fri bil, tlf etc.	-2 000
Naturalytelser speilkonto	2 000
Arbeidsgiveravgift	-12 831

SUM PERSONALKOSTNADER **-12 831**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 89 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 071.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-916

SUM KONSULENTHONORAR **-57 166**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 620
Drift/vedlikehold VVS	-22 303
Drift/vedlikehold elektro	-35 954
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 277
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 551
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 809
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-302 940**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-322 148
Feieavgift	-16 886
Renovasjonsavgift	-125 428

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-464 463**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-21 177
Diverse leiekostnader/leasing	-13 976
Driftsmateriell	-1 392
Vaktmestertjenester	-168 226
Renhold ved firmaer	-195 629
Snørydding	-105 008
Gressklipping	-54 878
Andre fremmede tjenester	-1 104
Kontor- og datarekvisita	-390
Telefon/bredbånd	-2 000
Porto	-280
Gaver	-7 600
Bank- og kortgebyr	-3 552
Velferdskostnader	-2 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-581 822

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	342
SUM FINANSINTEKTER	728

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-359
SUM FINANSKOSTNADER	-359

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	284 244	
Avskrevet tidligere	-284 243	
		1
Tilgang 2018	147 619	
Avskrevet tidligere	-97 182	
Avskrevet i år	-29 524	
		20 913
Vaktmestergarasje nr. 1		
Kostpris	528	
Avskrevet tidligere	-527	
		1



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 915
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-29 524

NOTE: 14**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.

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.

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd (kr 7000 fordelt på 55 plasser)	-385 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-385 000

4. PROSJEKTER ANBEFALT GJENNOMFØRT AV STYRET

Sak A: Betongutbedringer balkonger

Etter anbefaling fra OBOS vedlikeholdsplan har styret fått eksperter til å utføre betongundersøkelser på 5 balkonger i sameiet. Maling og epoksy har flasket av mange steder og karbonatiseringen av betongen har trukket opptil 25mm inn i betongen. Kommer karbonatiseringen inn til armeringen som er 60mm inn i betongen, vil man oppleve rustspreng, som gjør at betongen sprekker opp. Styret anbefaler å følge anbefalingen til ekspertene, som er å fjerne all maling og epoksy, og legge på ny tykkfilmsmembran på betonggulv og ny karbonatiseringshemmende maling på balkongtak. Budsjett 2,5 millioner kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedlikeholdsarbeider av betongen på balkongene vedtas.

Sak B: Maling av garasjer og utbedringer av garasjetak

Det er lenge siden garasjene ble malt, og en del av treverket har begynt å råtne. Det er også lekkasjer på garasjetaket. Styret foreslår å reparere mur, råtne treplanker, male vegger og mur, samt gjennomføre delvis eller fullstendig takteking. Maling og utbedring av søppelskur gjøres i samme runde. Budsjett 0,5 millioner kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedlikeholdsarbeider på garasjeanlegget vedtas.

Sak C: Maling av vinduskarmer

OBOS vedlikeholdsplan anbefaler oss å vedlikeholde vinduer gjennom å male alle vinduskarmer som ikke er fabrikkmalt (nye vinduer) de siste 5 årene. I samme omgang foreslår styret å male vegger på balkongsidene og det blåmalte treverket på balkongene. Budsjett 1,5 millioner kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedlikeholdsarbeider på vinduer, balkongvegger og treverk på balkongene vedtas.

Sak D: Elbilladeanlegg

Styret har på oppdrag fra årsmøtet i 2022 innhentet tilbud på nytt elbilladeanlegg i Kringsjåbygg sameie. Styret foreslår å bygge 18 nye ladestasjoner til parkeringsplassene i bakgården og lage infrastruktur for ladeanlegg i garasjene. Budsjett 1,0 millioner kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag til etablering av 18 felles ladeplasser i bakgården, samt infrastruktur til ladeplasser i garasjer vedtas.



Sak E: Hvordan finansiere disse prosjektene?

Prislappen på disse prosjektene blir maksimalt 5,5 millioner kr. Styret anser at det er tre finansieringsløsninger:

1. Alle sameiere betaler sin andel av kostnadene som innskudd, jamfør sin eierbrøk.
2. Sameiet låner inntil 5,5 millioner kr med 15 års nedbetalingstid . Normal lånerente for sameier er 2-2,5% høyere en normal boliglånsrente.
3. En kombinasjon av alternativ 1 og 2.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at finansieringen av prosjektene gjøres gjennom innskudd fra den enkelte sameier iht. eierbrøk.

5. INNKOMNE FORSLAG

SAK A: Prioritering av prosjekter som skal vedlikeholdes.

Fra Amalia Del Carmen Alvarez Valero

- 1.prioritert - Tiltak som sameiet er pålagt å forbedre/utføre ifølge offentlige myndigheter. I den nåværende vedlikeholdsplanen står ikke dette spesifisert, og det burde stå der.
- 2.prioritert - Prosjekter som pga. alder på sist vedlikehold eller på grunn at dokumentert dårlig tilstand har stort behov for utbedring eller etterkontroll.
- 3.prioritert - Prosjekter som pga. mindre dårlig tilstand bør vedlikeholdes og som alle i sameiet og ikke bare noen få har nytte av.
- 4.prioritert - Andre tiltak, som ikke har behov for rask prioritering eller vedlikehold.

Styrets innstilling:

Det er i stor grad dette styret har styrt og prioritert prosjekter etter. Innspillet tas til etterretning.

SAK B: Bedre priser på prosjekter

Fra Amalia Del Carmen Alvarez Valero

Estimerte priser som skal stå i vedlikeholdsplanen bør justeres til mer reelle priser før planen kan vedtas.

Styrets innstilling:

De estimerte prisene er utarbeidet av profesjonelle aktører, og endelige priser vil foreligge så snart tilbud kommer. Forslaget tas til etterretning.

SAK C: Balkonger

Fra Øyvind Heiberg Sundby

Innhenting av tilbud til nye, større balkonger med økt dybde for hele sameiet. Balkongene har fått dårlig tilstandsgrad i vedlikeholdsplanen. Om det likevel må gjøres større vedlikehold av eksisterende betong grunnet fuktgjennomtrenging etc. (ref. vedlikeholdsplan), er forslaget å hente inn pristilbud for nye balkonger med økt dybde for alle beboere. En balkong med økt dybde vil gi økt funksjonelt boareal, samt øke leilighetenes verdi. Her må det i så fall også søkes plan- og bygningsetaten om fasadeendring og det må ta hensyn til lysforhold osv. ved innhenting av tilbud. Forslag: Stemme for at styret henter inn tilbud på rivning av eksisterende balkonger og installasjon nye balkonger med økt dybde. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling for å stemme om tiltak av nye, større balkonger skal søkes om og gjennomføres (krever 2/3-flertall i generalforsamling).

Styrets innstilling:

Flertallet av styret avviser forslaget. Styret ønsker å bruke økonomien på vedlikehold av bygget fremfor utvidelser av balkongene.

SAK D: Etterisolering

Fra Øyvind Heiberg Sundby

Etterisolering av fasade inkludert teglsider. Det er tynt med isolasjon rundt bygget. Med høyere strømpriser vil bedre isolering redusere strømutgiftene, reduserer risikoen for råte og fuktskader, bedre tilstandsgraden og dermed eiendommens verdi. Ikke minst betyr dette bedre boforhold. Leilighetene er generelt kalde og isoleringen for 30+ år siden er ikke ihht. dagens standard. Oslo kommune gir tilskudd til etterisolering av tak og fasade for sameier: Tilskuddet til isolering av både yttervegg og tak er på 20 % av kostnadene. Maksimalt støtte er på 1,8 millioner. Link:

https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer?gclid=Cj0KCQIA0oagBhDHARIsAl-BbgcMenH8v60a2cNnNjJVk1JhW-ks2NsCmB0qfioCVOCWD_g47yhkuC0aAp2GEALw_wcB

Forslag: Stemme for at styret henter inn tilbud på etterisolering av fasade og tak i sameiet. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling for å stemme om tiltak av etterisolering skal gjennomføres når tilbud er innhentet (krever 2/3-flertall i generalforsamling).

Styrets innstilling:

Styret avviser forslaget, og mener vi må avvente utformingen av nytt EU-direktiv om energiklassifisering av bygg.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder som ikke er på valg:

Navn:.....Thomas Jakobsen..... Adresse:...Minister Ditleffs vei 17A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Håvard Hoelsæter...Adresse:... Minister Ditleffs vei 15C

Navn:... ..Wilhelm Bjølseth Adresse:... Minister Ditleffs vei 17C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:..... Marit Hetland..... Adresse:... Minister Ditleffs vei 17C

Navn:..... Anja Sofi Heltne..... Adresse:...Minister Ditleffs vei 17C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Jørn B Hauge Adresse:..... Minister Ditleffs vei 17C

2. Navn:...Eliza Banoun..... Adresse:... Minister Ditleffs vei 17B

3. Navn:...Christoffer Røed..... Adresse:... Minister Ditleffs vei 17B

4. Navn:.....Even Mesna Dahl..... Adresse:... Minister Ditleffs vei 17B

D. Som valgkomité foreslås:

Varamedlemmene er valgkomite

Dato 28. april 2023

I valgkomiteen for Kringsjåbygg Sameie

Geir Helgeland



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565866. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rep/rehabilitering av gavlvegger	
2017 - 2017	Bunnledningene er rehab. (strømperehab).	Bunnledningene er rehabiliterert ved strømperehabilitering.
2014 - 2014	Utskifting av vinduer og dører.	Enkelte sameiere har skiftet vinduer og dører. Betalt av sameier.
2011 - 2011	Oppgradering sikringstavler.	Enkelte sameiere har oppgradert sikringsanlegget. Betalt av sameier.
2010 - 2010	Maling av kjellergulv, nye brannslukkere	
2010 - 2010	Ny brannsikre dører i kjellernedganger.	
2009 - 2009	Rehabilitering garasjeanlegg og gavlvegg	
2007 - 2007	Taktekking	
2007 - 2007	Elarbeider og vinduer/dører.	Oppgradert flere sikringsskap. Utskifting av flere dører og vinduer (betalt av sameier).



6002 Kringsjåbygg Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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