



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 591 615
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 090	1 719 262
Sum inntekter		1 947 090	1 719 262
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 573 020	1 688 459
Sum kostnader		1 664 300	1 779 739
Driftsresultat		282 790	-60 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 123	271
Sum finansinntekter		1 123	271
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 123	271
Ordinært resultat før skattekostnad		283 913	-60 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 913	-60 206
Årsresultat		283 913	-60 206
Totalresultat		283 913	-60 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 913	-60 206
Sum overføringer og disponeringer		283 913	-60 206



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		46 997	53 340
Andre fordringer		49 878	42 531
Sum fordringer		96 876	95 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		721 776	468 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 776	468 132
Sum omløpsmidler		818 651	564 003
SUM EIENDELER		818 651	564 003

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			
Annen egenkapital		714 440	430 527
Sum opptjent egenkapital		714 440	430 527
Sum egenkapital		714 440	430 527
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 198	130 878
Annen kortsiktig gjeld		9 013	2 597
Sum kortsiktig gjeld		104 211	133 475
Sum gjeld		104 211	133 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		818 651	564 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 485419

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 591 615
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN KROGHS GT. 39-41
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

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, 24.06.2023



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 090	1 719 262
Sum inntekter		1 947 090	1 719 262
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 573 020	1 688 459
Sum kostnader		1 664 300	1 779 739
Driftsresultat		282 790	-60 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 123	271
Sum finansinntekter		1 123	271
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 123	271
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 913	-60 206
Årsresultat		283 913	-60 206
Totalresultat		283 913	-60 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 913	-60 206
Sum overføringer og disponeringer		283 913	-60 206



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

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 46 997 53 340
Andre fordringer 49 878 42 531
Sum fordringer 96 876 95 871

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 721 776 468 132
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 721 776 468 132

Sum omløpsmidler 818 651 564 003

SUM EIENDELER 818 651 564 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 714 440 430 527
Sum opptjent egenkapital 714 440 430 527



Sum egenkapital	714 440	430 527
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	95 198	130 878
Annen kortsiktig gjeld	9 013	2 597
Sum kortsiktig gjeld	104 211	133 475
Sum gjeld	104 211	133 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	818 651	564 003



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

SE Christian Kroghsgt 39/41

Digitalt årsmøte avholdes 13. mai - 18. mai 2023

Selskapsnummer: 7123





Velkommen til årsmøte i SE Christian Kroghsgt 39/41

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 10:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7123>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedlikehold av fellesareal
5. Ringeklokke i B-oppgangen
6. Unloc (smartlås) på inngangsport og dør til oppgang
7. Grus til å trygge isete underlag!
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Christian Kroghsgt 39/41



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hildrun Andreassen og Miquel Pinas velges som protokollvitner

Sak 3

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. 7123 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

Vedlikehold av fellesareal

Forslag fremmet av:

Estrid Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at det enda ikke er blitt ferdig på den store takterrassen. Har vell gått over 1 år nå? Hva er framdriftsplanen? Sommeren nærmer seg, så sikkert flere enn meg som kunne tenke seg å bruke takterrassen. (BILDE). Ser at det står en grill på den lille takterrassen, hvorfor er det ikke også en på den store? Hadde vært fint med litt bedre vedlikehold på benkene og gelenderne slik at man unngår flis når man setter seg eller tar på gelenderet. Hvem har nøkkelen til møbelboden, og er det i det hele tatt noe der til felles bruk? Hadde også vært fint med flere stoler oppe på den store takterrassen slik at man kan være flere mennesker der samtidig. Personlig synes jeg plantekassene tar alt for mye plass, hadde vært fint med mere areal til sittegrupper.

Forslag til vedtak

Jevnlig vedlikehold slik at ikke ting forfaller. Bør man eventuelt ha dugnad for å holde kostnadene nede?

Sak 5

Ringeklokke i B-oppgangen

Forslag fremmet av:

Patrik Mørkeseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ringeklokke på inngangsdør til B-oppgangen og til hver leilighet fra oppgangen.



Forslag til vedtak

I dag er det kun ringeklokke på hovedport til bakgård og til innerste inngangsdør fra privat balkong. Forslaget går ut på å montere ringeklokke for samtlige leiligheter i B-oppgangen utenfor inngangsdøren til oppgangen, og utenfor ytterste inngangsdør (den inn til privat balkong) fra oppgangen. Det er tungvint å gå ned for å ta i mot gjester, og virker unødvendig å måtte gi bort koden når man får gjester.

Jeg foreslår to alternativer:

1) Installere "vanlige" ringeklokker, typ noe lignende vi har på hovedporten. Det er jo allerede strøm i døren og vi har ringeklokker på innerste inngangsdør fra balkongen (som forsåvidt aldri blir brukt siden balkongdøren hovedsaklig er låst), så jeg ser ikke noen problemer med dette.

2) Bruke Unloc Doorbell, som er en tjeneste levert av Unloc som er i mitt andre forslag om å installere smartlåser. En kjempeenkel og smart løsning hvor det ikke trengs annet enn en modul fra Unloc og en QR-kode man scanner med mobilen, se mer her: <https://no.unloc.app/doorbell>

Sak 6

Unloc (smartlås) på inngangsport og dør til oppgang

Forslag fremmet av:

Patrik Mørkeseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mitt forrige borettslag hadde vi en løsning som jeg tror kan ha stor verdi for oss beboere og dere som styremedlemmer. Kort fortalt er Unloc en app vi beboere kan åpne fellesdørene med. Vi kan også dele nøkler med familie, venner, eller andre som trenger tilgang – f.eks. rørleggeren. Personlig synes jeg det ville vært fantastisk å kunne motta pakker uten å måtte være hjemme!

Styret kan bruke en portal der dere kan administrere tilgang og få full oversikt over alle nøklene som gis ut. Dette sørger for at ingen uvedkommende har tilgang til bygget vår. Og siden folk ikke kan miste nøkler lenger, spares det også mye tid og kostnader.

Siden byggets sikkerhet er en del av styrets vedlikeholdsansvar, ville det vært flott om vi kan vurdere Unloc. Her er en oversikt med mer informasjon, hvor vi også kan kontakte teamet deres direkte: <https://www.unloc.app/contact-sales>



Forslag til vedtak

Hvordan virker det?

3 enkle steg:

- En Unloc-kompatibel lås blir installert på fellesdørene (tar 30 minutter av Unloc sertifiserte installatører)
- Styret får tilgang til Kontrollsenteret og gir mobilnøkler til beboerne
- Beboere laster ned Unloc-appen og er klare til å åpne dørene med telefonen!

Det koster ca 3000,- per fellesdør og 899,- per måned for mobilnøkler. Det er da tiltenkt å kun installere på hoveddører (inngangsport og dører til oppgang, kanskje også til sykkelbod). Om man vil kan man installere privat nøkkel i egen leilighete også, av egen lomme. Om man er flere som ønsker dette får man ofte rabatt (tror det kostet rundt 2000,- for smartlås i egen leilighet, da kan man også låse opp denne via samme app).

Har lagt ved et vedlegg med mer informasjon om Unloc.

Vedlegg

2. Unloc for Christian Krohgs gate 39_41.pdf

Sak 7

Grus til å trygge isete underlag!

Forslag fremmet av:

Estrid Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ha tilgang på grus/sand slik at vi kan strø litt når felles gang arealer se som glattest

Forslag til vedtak

Sette opp en kasse med sand evt liten spade til å strø med.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hildrun Andreassen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Gjerdingen
Hvis dere ønsker et trygt, inkluderende og godt sameie er dette ting jeg ønsker å jobbe med. Jeg er tilgjengelig, lett å prate med og jovial.
- Miguel Pinas
- Per Gustav Granum Dahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai Vidar Kvade



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hildrun Andreassen	Christian Krohgs Gate 39 H
Styremedlem	Elisabeth Sverdrup Braaten	Frognerseterveien 3 E
Styremedlem	Per Gustav Granum Dahl	Christian Krohgs Gate 39 G
Styremedlem	Miguel Angel Pinas Garcia	Christian Krohgs Gate 39 G
Varamedlem	Kai Vidar Kvade	Glads Vei 54 B

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.

Generelle opplysninger om SE Christian Krohsgt 39/41

Sameiet består av 35 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 119

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

SE Christian Krohsgt 39/41 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er PWC.



SE Christian Kroghsgt 39/41

Oslo 05.05.2023

Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i løpet av året. Angående vedlikehold har Sameiet over tid hatt vedlikeholds utfordringer med takterrassen og taket på uteboden på B bygget. Det har vært lekkasjer til underliggende leiligheter og våren 2021 ble takterrassen stengt for bruk. Da videre i 2022 og etter en lang forprosess med innleide konsulenter for å avklare årsak og omfang av lekkasjer som også er skrevet omfattende om i styrets beretning for 2022, fikk vi utført nødvendige reparasjoner på taket høsten 2023. I forkant hadde vi flere entreprenører inne for å få beste pristilbud på arbeidet. Det ble satt opp stillaser og nødvendig sikringer, som også ble en fordyrende, men påkrevd del av prosessen. Rent kostnadmessig ble summen vi måtte betale for dette arbeidet med sikring/stillaser i underkant av 100 000 NOK. Reparasjonene har hatt et omfang, kvalitet og varighet som vanskelig lar seg vurdere. I løpet av de neste 10 årene kan vi ikke se bort ifra at nye tiltak må vurderes. Noe etterarbeid med å montere tilbake terrassebord på takterrasse gjenstår og vil bli utført før sommeren.

Andre utfordringer rundt vedlikehold er pumpe i garasje for drenering ved mye regnvann. Denne har vært driftet av Obos, men er egentlig sameiets ansvar. Når denne stopper kommer det vann i heisen, som skader denne med påfølgende kostnader for sameiet Sittende styre har fortsatt en prosess med å behandle tilbud på denne pumpen som også er nevnt i årsberetning i 2022.

Det har vært ganske store utfordringer med innbrudd i boder og div forsøpling og opphold av uønskede personer i garasje anlegget over flere år og inntil litt inn i 2023. Det er viktig å være klar over at garasje anlegget er Obos sin eiendom, og driftes av dem. Vi har i 2022 og inntil OBOS fikk satt inn nødvendige tiltak sendt mange klager og bekymringsmeldinger både til OBOS og til bydelsoverlege. OBOS har også erstattet noen dører som ble ramponert av noen av de som har oppholdt seg i garasjen. Det vi nå endelig har sett forbedringer på er at det ikke lengre oppholder seg uvedkommende i garasjen og alt annet denne tilstedeværelsen førte med seg er så godt som helt borte. Vi er fortsatt oppmerksomme på at det oppholder seg mange narkomane i nabolaget og at nye varianter av forstyrrelser kan skje fra slike grupperinger.

Vi har i løpet av vinteren oppdaget at lys i boder i -2 ofte ikke virker. Det er gjort noe feilsøk på dette uten at feilen er funnet. Vi i styret med hjelp fra elektriker håper å få gjort et grundigere søk i løpet av sommeren. Feilsøket og hvordan dette må utføres kan kreve at eiere av bodene i -2 må levere inn kopi av bod-nøkler slik at vi kan gjøre søk helt inn i hver enkelt bod. Vi kommer ut på Vibbo med informasjon om dette hvis det blir aktuelt å samle inn nøkler.

En gang mellom jul og nyttår 2022 og ved 2 tilfeller etter nyttår har vi opplevd lekkasje inn i sykkelbod og garasje(-1) der vi antar at lekkasje skyldes blokkering ved nedfall fra kanal/overvannsbasseng og ned til der vannet skal renne videre til avløp. Lekkasjene ble meldt til forsikringsselskapet som foreløpig ikke har villet ta ansvar for skadene lekkasjene medførte og kostnader vi har hatt med sporing av årsak. Styret har som mulig forebyggende tiltak planer om å tømme overvannsbassenget for å rense dette og rør mot avløp i løpet av vår/sommer 2023.



Et skifte av vaktmester kom endelig på plass etter oppsigelse av foregående og ny kontrakt ble aktiv fra januar 2023, da styret skrev avtale med ny vaktmester fra Byårdsservice. Slik avtalen fungerer i dag er en vaktmester fra selskapet til stede i gården en dag i uken. Det er en definert liste med oppgaver som vaktmester skal utføre ute i gården, innvendig i oppganger, heiser og tekniske rom vi disponerer. Behovet for tjenester fra vaktmester kan muligens endre seg over tid, men slik det fungerer nå vil styret bare be om ekstra tid og tjenester der det oppstår ekstra behov, altså på timebasis.



SE Christian Kroghsgt 39/41

Oslo 05.05.2023

Samtidig med at tidligere vaktmesteravtale har opphørt har vi også valgt å si opp noen avtaler som har vært til fordel for CK43 der de bla har benyttet sykkelbod, søppelrom og vår port for symbolske summer. Fortløpende er det forhandlet frem en avtale for at CK43 sine beboere skal kunne disponere sykkelbod frem til utgang av 2024. Denne nye avtalen for disposisjon av sykkelrom opphører og ny avtale må reforhandles etter 2024. CK43 er også i løpet av 2023 over på å benytte egen port for tilgang for sine beboere, og de vil begynne å bruke sitt eget søppelrom senest 30. september 2023. Som alle som faktisk bor i CK39/41 har observert er søppelrommet overbelastet og styret bruker hver uke mye tid på å rydde etter mangelfull og feil håndtering av avfall! Når færre beboere i fremtiden kommer til å bruke søppelrommet, håper vi at det vil bli mye mindre arbeide for styret og vaktmester med å holde orden i dette rommet.



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.

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 714.440.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Kroghsgt 39/41.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 avgjøre 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>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET CHRISTIAN KROGHSGT. 39-41
ORG.NR. 997 591 615, KUNDENR. 7123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 889 040	1 719 192	1 889 000	1 671 000
Andre inntekter	3	58 050	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 947 090	1 719 262	1 889 000	1 671 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-16 561	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 545	-4 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-55 778	-54 205	-90 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-32 970	-51 591	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-254 999	-351 266	-402 000	-240 000
Forsikringer		-179 071	-166 993	-170 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-233 077	-233 879	-246 000	-285 000
Energi/fyring	10	-428 565	-422 777	-340 000	-362 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 963	-164 149	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	11	-205 223	-238 054	-260 800	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 664 300	-1 779 739	-1 814 861	-1 730 000
DRIFTSRESULTAT		282 790	-60 477	74 139	-59 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 123	271	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 123	271	0	0
ÅRSRESULTAT		283 913	-60 206	74 139	-59 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-60 206		
Til opptjent egenkapital		283 913	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		151	60
Kundefordringer		46 997	53 340
Forskuddsbetalte kostnader		49 727	42 471
Driftskonto OBOS-banken		721 776	468 132
SUM OMLØPSMIDLER		818 651	564 003
SUM EIENDELER		818 651	564 003
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		714 440	430 527
SUM EGENKAPITAL		714 440	430 527
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 013	2 597
Leverandørgjeld		95 198	130 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 211	133 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		818 651	564 003
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2023

Styret i Sameiet Christian Kroghsgt. 39-41

Hildrun Andreassen

Elisabeth Sverdrup Braaten

Per Gustav Granum Dahl

Miguel Angel Pinas Garcia

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 318 788
Felleskostnader	236 664
Fjernvarme	218 280
Felleskostnader	115 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 889 040

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for søppelbod og sykkelbod	58 050
SUM ANDRE INNETEKTER	58 050

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 970
SUM KONSULENTHONORAR	-32 970

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 271
Drift/vedlikehold VVS	6 862
Drift/vedlikehold elektro	-2 052
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-254 999

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 574
Renovasjonsavgift	-82 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 077

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-69 478
Fjernvarme	-359 088
SUM ENERGI / FYRING	-428 565

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-201 195
Andre fremmede tjenester	-614
Telefon, annet	-569
Bank- og kortgebyr	-2 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 223



NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 032
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
SUM FINANSINTEKTER	1 123



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565643. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



unloc

Unloc i Christian Krohgs gate 39/41

Smart adgang for alle dører.





Unloc for borettslag og sameier

Nøkler på mobil, enkelt.

Med Unloc er det nå mulig å få en nøkkelfri løsning for alle dører. Unloc fungerer fint i parallel med eksisterende systemer og supplerer de fysiske nøklene om man ønsker å beholde de.



Inngangsdører



Garasjeporter



Sykkelskur



Vaskerom

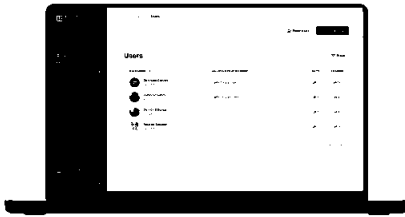


Postkasser

Unloc Kontrollsenter

Enkel administrasjon av adgang

Del nøkler, definer tidsrom for gyldighet, slett nøkler, allt med noen enkle tastetrykk i Unlocs skybaserte kontrollsenter. Fullstendig oversikt over hvem som har tilgang til hvilke fellesdører til enhver tid.



Unloc App

En app for alle nøkler

Samle alle nøkler i en og samme app. Du kan også dele nøkler direkte fra appen om du trenger å dele adgang mens du er på farta.



Mer fleksibilitet

Slipp å vente hjemme for å slippe inn elektriker eller heisinspektøren. Del tidsstyrte nøkler med trappevaskeren eller en midlertidig nøkkel til Airbnb gjesten.

Økt sikkerhet

Reduser antal fysiske nøkler i omløp. Få fullstendig oversikt over hvem som har tilgang til hvilke fellesdører. Mobilnøkler kan ikke mistes eller kopieres.

Kutt kostnader

Slipp å trykke opp eller programmere nye fysiske nøkler. Minimer faren for å måtte bytte låser ved bortkomne nøkler.

Se hvordan Unloc fungerer i et leilighetsbygg

Klikk på bildet for å se video av hvordan Unloc fungerer på ulike dører i et leilighetsbygg. Fellesdører administrert av sameiet og privatdører administrert av beboer.



Unloc på privatdører

Fordeler for beboerne

Unloc fungerer også på privatdører som ikke administreres av sameiet. Smartlåsen til leilighetsdører, hengelåsen til boden og mer. På den måten blir det mulig for beboerne i sameiet å frigjøre seg fullstendig fra fysiske nøkler og få hele nøkkelknippet på mobiltelefonen



Se hvilke låser som fungerer med Unloc

Vedlegg 2



Unloc for Christian Krohgs gate 39_41.pdf



Unloc Doorbell

Smart Porttelefon

Mulig
tilvalg

The struggle is real.

Unloc gjennomførte nylig en **markedsundersøkelse** og intervjuer med kunder som avdekket tre interessante funn om dagens dørtelefoner på markedet.

Kostnader

Dagens porttelefoner er eksepsjonelt dyre og låser kunden til en type maskinvare/leverandør i 10+ år.

Problem for beboerne

40 % av beboerne i bygårder opplever tekniske problemer med porttelefonen.

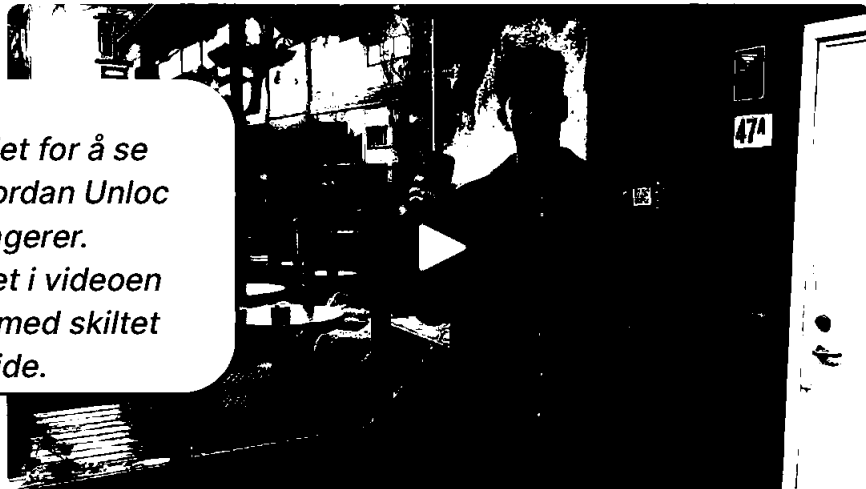
Hærverk

Dagens touch-baserte porttelefoner er sårbare for hærverk – noe som gjør dyre forsikringer til et nødvendig tillegg.





Klikk på bildet for å se video av hvordan Unloc Doorbell fungerer. Klistremerket i videoen er byttet ut med skiltet fra forrige side.



Få det beste fra to verdener.

Vi har utviklet et innovativt produkt som tilbyr alle funksjonene til de mest avanserte porttelefoner på markedet – men til en brøkdel av prisen. Doorbell er en mobil porttelefon og mobilnøkler i ett: Med en QR-kode rett ved inngangsdøren, kan du enkelt skanne og koble dørtelefonen til mobilen din.



Ingen app nødvendig

Besøkende trenger bare å skanne QR-koden for å ringe den de skal besøke



Fjernkontroll

Få et varsel på telefonen og la besøkende komme inn – uansett hvor du er

Vedlegg 2



Søkefunksjonalitet

Flytt det endeløse søket på panelet til et raskt søk på telefonen

26 av 31



Video og lyd (Neste versjon)

Se og snakk med den som ringer på døren



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 13.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hildrun Andreassen og Miquel Pinas velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Vedlikehold av fellesareal

Jevnlig vedlikehold slik at ikke ting forfaller. Bør man eventuelt ha dugnad for å holde kostnadene nede?

For

Mot

Sak 5 Ringeklokke i B-oppgangen

I dag er det kun ringeklokke på hovedport til bakgård og til innerste inngangsdør fra privat balkong. Forslaget går ut på å montere ringeklokke for samtlige leiligheter i B-oppgangen utenfor inngangsdøren til oppgangen, og utenfor ytterste inngangsdør (den inn til privat balkong) fra oppgangen. Det er tungvint å gå ned for å ta i mot gjester, og virker unødvendig å måtte gi bort koden når man får gjester.

Jeg foreslår to alternativer:

1) Installere "vanlige" ringeklokker, typ noe lignende vi har på hovedporten. Det er jo allerede strøm i døren og vi har ringeklokker på innerste inngangsdør fra balkongen (som forsåvidt aldri blir brukt siden balkongdøren hovedsaklig er låst), så jeg ser ikke noen problemer med dette.

2) Bruke Unloc Doorbell, som er en tjeneste levert av Unloc som er i mitt andre forslag om å installere smartlåser. En kjempeenkel og smart løsning hvor det ikke trengs annet enn en modul fra Unloc og en QR-kode man scanner med mobilen, se mer her: <https://no.unloc.app/doorbell>

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 6 Unloc (smartlås) på inngangsport og dør til oppgang

Hvordan virker det?

3 enkle steg:

- En Unloc-kompatibel lås blir installert på fellesdørene (tar 30 minutter av Unloc sertifiserte installatører)
- Styret får tilgang til Kontrollsenderet og gir mobilnøkler til beboerne
- Beboere laster ned Unloc-appen og er klare til å åpne dørene med telefonen!

Det koster ca 3000,- per fellesdør og 899,- per måned for mobilnøkler. Det er da tiltenkt å kun installere på hoveddører (inngangsport og dører til oppgang, kanskje også til sykkelbod). Om man vil kan man installere privat nøkkel i egen leilighete også, av egen lomme. Om man er flere som ønsker dette får man ofte rabatt (tror det kostet rundt 2000,- for smartlås i egen leilighet, da kan man også låse opp denne via samme app).

Har lagt ved et vedlegg med mer informasjon om Unloc.

For

Mot

Sak 7 Grus til å trygge isete underlag!

Sette opp en kasse med sand evt liten spade til å strø med.

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hildrun Andreassen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Marius Gjerdingen

Miguel Pinas

Per Gustav Granum Dahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kai Vidar Kvade

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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