



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 061 128	3 060 156
Sum inntekter		3 061 128	3 060 156
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 962 840	1 934 902
Sum kostnader		2 111 170	2 083 232
Driftsresultat		949 958	976 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 009	41 532
Sum finansinntekter		47 009	41 532
Annen finanskostnad		635 771	443 893
Sum finanskostnader		635 771	443 893
Netto finans		-588 762	-402 361
Ordinært resultat før skattekostnad		361 196	574 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		361 196	574 563
Årsresultat		361 196	574 563
Totalresultat		361 196	574 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 196	574 563
Sum overføringer og disponeringer		361 196	574 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 036 886	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 036 886	1 036 886
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 036 886	1 036 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		499 724	51 395
Sum fordringer		499 724	51 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		878 696	997 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		878 696	997 256
Sum omløpsmidler		1 378 420	1 048 650
SUM EIENDELER		2 415 306	2 085 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 940 465	17 301 661
Sum opptjent egenkapital		-16 940 465	-17 301 661
Sum egenkapital		-16 758 465	-17 119 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 654 424	19 128 298
Sum annen langsiktig gjeld		18 654 424	19 128 298
Sum langsiktig gjeld		18 654 424	19 128 298
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 805	2 568
Leverandørgjeld		466 403	39 931
Annen kortsiktig gjeld		48 140	34 401
Sum kortsiktig gjeld		519 348	76 900
Sum gjeld		19 173 772	19 205 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 415 306	2 085 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367844

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 061 128	3 060 156
Sum inntekter		3 061 128	3 060 156
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 962 840	1 934 902
Sum kostnader		2 111 170	2 083 232
Driftsresultat		949 958	976 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 009	41 532
Sum finansinntekter		47 009	41 532
Annen finanskostnad		635 771	443 893
Sum finanskostnader		635 771	443 893
Netto finans		-588 762	-402 361
Ordinært resultat før skattekostnad		361 196	574 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		361 196	574 563
Årsresultat		361 196	574 563
Totalresultat		361 196	574 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 196	574 563
Sum overføringer og disponeringer		361 196	574 563



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 036 886	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 036 886	1 036 886

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 036 886	1 036 886
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		499 724	51 395
Sum fordringer		499 724	51 395

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		878 696	997 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		878 696	997 256

Sum omløpsmidler		1 378 420	1 048 650
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 415 306	2 085 537
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	16 940 465	17 301 661
Sum opptjent egenkapital	-16 940 465	-17 301 661
Sum egenkapital	-16 758 465	-17 119 661
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 654 424	19 128 298
Sum annen langsiktig gjeld	18 654 424	19 128 298
Sum langsiktig gjeld	18 654 424	19 128 298
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 805	2 568
Leverandørgjeld	466 403	39 931
Annen kortsiktig gjeld	48 140	34 401
Sum kortsiktig gjeld	519 348	76 900
Sum gjeld	19 173 772	19 205 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 415 306	2 085 537



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

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

Kingo Terrasse AS

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 16. april 2023

Selskapsnummer: 5366





Velkommen til generalforsamling i Kingo Terrasse AS

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. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5366>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Utbedring av lys og el-forhold i lofts- og kjellerboder
6. Digital nøkkeltjeneste
7. Sykkelskur
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kingo Terrasse AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lisa Sletten er valgt

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Utbedring av lys og el-forhold i lofts- og kjellerboder

Forslag fremmet av:

Hilde Aass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av lofts- og kjellerbodene har dårlige lysforhold, og mange deler samme lyskilde. I tillegg er det kjent at enkelte har trukket strøm til egen bod, slik at det blant annet kan installeres egen lyskilde eller fryser o.l. Det bør være lik mulighet for alle å gjøre en slik oppgradering av bodene. De branntekniske forholdene bør vurderes nærmere dersom det vurderes å installere stikkontakt i bodene, og det bør gjøres en gjennomgang av de eksisterende anleggene. Installering av stikkontakter i bodene kan sees på som et ledd i å utbedre lysforholdene.

Styrets innstilling

Styret er positive til å utbedre lysforholdene på loft og i kjeller. Dette kommer alle beboere til gode. Når det gjelder strømuttak til bruk for kjøleskap og fryser er styret ikke uenig i at dette hadde vært fint. Det må da likevel kartlegges hvordan dette kan gjøres på en måte hvor dette ikke går på aksjelagets strømrregning og sikre at det gjøres forsvarlig med tanke på brannsikkerhet. Styret er noe skeptisk til å ha strømuttak på loftet og mulighet for elektriske apparater på loft med tanke på brannfare gitt mer treverk og brennbare materialer. I kjeller er det mer betong og det kan derfor være et mer egnet sted.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjøre utbedringer av lysforholdene i lofts- og kjellerbodene, og til å utrede om beboere kan trekke strøm til egen bod for egen regning.



Sak 6

Digital nøkkeltjeneste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbud fra OBOS om en digital nøkkeltjeneste. OBOS-nøkkel er en digital løsning som lar beboere åpne døra inn til boligselskapet direkte fra en app på mobilen. Fra appen kan man dele nøkler videre til venner, familie, håndverkere eller andre som trenger tilgang til bygget, enten permanent eller midlertidig. Løsningen fungerer parallelt med eksisterende låssystem og det er ikke behov for utskiftning av det som allerede ligger der fra før. Det betyr at beboerne fortsatt har mulighet til å bruke vanlig-nøkkel slik som før. OBOS har en kampanje hvor de subsidierer installasjon av systemet. Det koster derfor kun 200 kr per inngangsdør for installasjon av systemet. Utover dette er det en månedlig kostnad på kr. 17 per leilighet. Totalt vil dette koste aksjelaget 1224 kr per måned, eller ca. 15 000 kr i året. Merk: dette systemet vil kun installeres på ytterdøren til oppgangen, og vil ikke gi digital tilgang til den enkeltes leilighet.

Den enkelte kan selv betale for å få denne løsningen på egen inngangsdør. Dette tas direkte med leverandør og koster ca. 3300 kr.

Styrets innstilling

Styret er positive til saken.

Forslag til vedtak

OBOS-nøkkel installeres i sameiet.

Sak 7

Sykkelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede og få bygget nytt sykkelskur så lenge det ikke gikk ut over enhver aksjeeiers økonomi. Styret har høsten 2022 innhentet flere tilbud og hatt befaring med flere tilbydere. Det ble også innhentet tilbud for samtidig å få utbedret skuret som allerede står ved 5C. Som styret skriver i sin beretning ble arbeidet satt på vent på grunn av andre uforutsette kostnader og potensielle kostnader. På bakgrunn av dette ønsker styret å ta opp saken på nytt for å få aksjeeiernes synspunkt på kostnadsrammen. Tilbudene vi fikk i høst var rundt 100



000, men med økte priser kan prisen bli noe høyere nå og styret foreslår derfor å sette rammen høyere.

Forslag til vedtak

Styret kan bruke oppad begrenset til 150 000 på nytt sykkelkur.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tre nye styremedlemmer skal velges, der én av disse blir styreleder. Valg av styreleder vil foregå internt etter at styret er satt. Nytt varamedlem skal også velges.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Szabo
- Ludvig Johansson
- Rune Kruse Måløy

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tuva Nordtveit Listau



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisa Moe Sletten	Vøyensvingen 1 A
Styremedlem	Thea Martine Blyverket	Vøyensvingen 5 A
Styremedlem	Julie Seriana Melhus	Vøyensvingen 5 B
Varamedlem	Øyvind Lofthus Bjørndal	Vøyensvingen 3 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post kingoterrasse@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kingo Terrasse AS

Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Kingo Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934610679, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 235 237 238

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kingo Terrasse AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 protokollførte møter i 2022/2023.

Brannsikkerhet og varslingsanlegg

Arbeidet med å installere nytt brannalarmsystem er utført. Arbeidet var krevende, men ble gjennomført uten noen større utfordringer. Systemet er nå koblet til Elotec Ajax applikasjon, som alle beboere skal ha fått tilgang til på epost via leverandør.

Årlig oppfølging av brannsikkerhet

Boligselskapet har i flere år hatt en avtale med Norsk brannvern om årlig oppfølging av brannsikkerheten. Formålet har vært å sjekke alle leiligheters brannvarslere og brannslukningsapparater. Etter at nytt brannvarslingsanlegg nå er installert, har vi sagt opp den årlige avtalen, da kravet for tilsyn er hvert 4.år. Styret vil ha ansvar for å følge opp at dette blir utført. Imidlertid har alle beboere blitt informert om at det er hver enkeltes ansvar å sørge for at hver leilighet har et gyldig apparat og at det er påbudt å ha det.

Pipevifter

Det ble i februar 2023 gjennomført feiing av alle pipeløp i sameiet, samt at alle pipevifter ble rengjort. Utførende var Feie og tilsynstjenester AS.

- Det har vært noe problematikk i pipeløpet i 5B.
- Enkelte vifter i andre oppganger må snus før de kan rengjøres og vil bli utført i løpet av våren 2023.

Innhenting av tilbud på sykkel- og vognskur

Styret har arbeidet med å hente inn tilbud på ulike sykkel- og vognskur. Prisestimat høsten 2022 lå på ca. 100.000, - eks. mva. Prosjektering og gjennomføring av dette har blitt satt på vent, da det har dukket opp andre uforutsette vedlikeholdskostnader i sameiet.

Neste styreperiode oppfordres til å gjenoppta dette arbeidet for å finne en god og langsiktig løsning for sameiet.

Lekkasje på loft

Det ble oppdaget lekkasje på loftet i flere av oppgangene høsten 2022. Det er utført befaring med blikkenslager, hvor det er avdekket blant annet dårlig innfestninger rundt ventilasjonsutløp på tak. Dette er normal slitasje på eldre bygårder, og bør utbedres der innfestningen er dårlig. Det har ikke blitt utbedret enda, da det må gjøres i vår/sommer halvåret pga. arbeid på tak.

Oppfølging av sprekkskader i fasaden

Det er gjort en vurdering på sprekkdannelsene i fasaden, og dette er normale bevegelser i bygget og ikke noe som må utbedres umiddelbart. Det er ved tidligere generalforsamling stemt over å rehabilitere fasader mot bakgård, som imidlertid ble nedstemt, så styret har ikke prioritert i denne perioden å utbedre «kosmetiske» skader på fasaden.

Vaktmester og renholds firma

Styret har valgt å bytte leverandør av vaktmestertjenester og renhold av trappeganger på bakgrunn av misnøye med leveranse og pris. Ny leverandør fra 01.02.2023 er Oslo og Viken Eiendomsdrift AS v/Daglig Leder Gisle Gustavsen



Dugnad

Det har vært avholdt 2 dugnader i 2022.

Dialog med Lofotgata 1 angående tre nær tomtegrense

Det er ytret ønske fra Sameiet i Lofotgata 1 om å beskjære et tre som går over begge eiendommer. Det må engasjeres en arborist for å se nærmere på dette våren 2023.

Annet løpende arbeid

I tillegg til disse større prosjektene, har styret utøvet den daglige driften av aksjeselskapet.

Fremtidig arbeid

På generalforsamlingen for 2021, ble det vedtak om utredning av ENØK-tiltak i sameiet. Dette har ikke vært prioritert i denne styreperioden, da det har vært nok uforutsette ting som har tatt opp tiden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet 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 aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 859 072,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 315 000,- til normalt vedlikehold.

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 Kingo Terrasse AS.

Lån

Kingo Terrasse AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Kingo Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kingo Terrasse.

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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 selskapet 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 selskapets 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 document key: YETBC-UTFM0-EANEG-I03P2-5WD85-KPGND



AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 061 128	3 060 120	3 068 000	3 404 000
Andre inntekter		0	36	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 061 128	3 060 156	3 068 000	3 404 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-9 622	-10 408	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-131 148	-127 450	-133 000	-138 000
Konsulenthonorar	6	-4 999	-3 815	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-395 660	-451 844	-210 000	-315 000
Forsikringer		-371 107	-338 395	-355 000	-408 000
Kommunale avgifter	8	-535 219	-514 473	-528 000	-630 000
Energi/fyring		-89 508	-84 552	-70 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 123	-183 643	-189 000	-197 000
Andre driftskostnader	9	-235 454	-220 322	-231 000	-347 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 111 170	-2 083 232	-1 880 330	-2 301 330
DRIFTSRESULTAT		949 958	976 924	1 187 670	1 102 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 009	41 532	0	0
Finanskostnader	11	-635 771	-443 893	-416 000	-918 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-588 762	-402 361	-416 000	-918 000
ÅRSRESULTAT		361 196	574 563	771 670	184 670
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		361 196	574 563		

AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	805 986	805 986
Tomt		230 900	230 900
SUM ANLEGGSMIDLER		1 036 886	1 036 886
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 362	3 864
Forskuddsbetalte kostnader		484 362	47 531
Driftskonto OBOS-banken		202 371	326 546
Sparekonto OBOS-banken		676 325	670 710
SUM OMLØPSMIDLER		1 378 420	1 048 650
SUM EIENDELER		2 415 306	2 085 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	182 000	182 000
Udekket tap	14	-16 940 465	-17 301 661
SUM EGENKAPITAL		-16 758 465	-17 119 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 654 424	19 128 298
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 654 424	19 128 298
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 140	34 401
Leverandørgjeld		466 403	39 931
Påløpte renter		4 805	2 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		519 348	76 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 415 306	2 085 537
Pantstillelse	16	34 840 000	34 840 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i AS Kingo Terrasse

Lisa Moe Sletten

Thea Martine Blyverket

Julie Seriana Melhus

**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	3 055 572
Kjellerbod	12 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 067 680

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-6 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 061 128

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 622.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 999

SUM KONSULENTHONORAR -4 999

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -45 111

Drift/vedlikehold VVS -11 241

Drift/vedlikehold elektro -265 475

Drift/vedlikehold brannsikring -32 889

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -40 944

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -395 660

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -318 791

Feieavgift -14 749

Renovasjonsavgift -201 680

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -535 219

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -12 663

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 450

Lyspærer og sikringer -4 081

Vaktmestertjenester -39 060

Renhold ved firmaer -121 920

Snørydding -7 859

Gressklipping -32 949

Andre fremmede tjenester -1 324

Kopieringsmaterieill -634

Trykksaker -255

Andre kontorkostnader -500

Porto -360

Bank- og kortgebyr -3 399

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -235 454

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	911
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 951
SUM FINANSINNTEKTER	47 009

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-635 771
SUM FINANSKOSTNADER	-635 771

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	805 986
SUM BYGNINGER	805 986

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.235 M. flere

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

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-21 196 664
Nedbetalt tidligere	2 068 366
Nedbetalt i år	473 874
	-18 654 424
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 654 424

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 654 424
TOTALT	18 654 424

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	805 986
Tomt	230 900
TOTALT	1 036 886



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64379801. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Feiing av alle pipeløp og rengjøring av pipevifter	
2022	Installering av nytt brannvarslingsanlegg	I alle leiligheter og oppganger
2021	Rens av alle ventilasjonskanaler	I alle leiligheter og fellesanlegg
2020	Utskifting av porttelefoner og ringetabl	I alle leilighetene og oppganger
2018	Utskifting av vinduer og balkongdører	I alle leilighetene og oppganger
2017	Utbedring av el.-anlegget i kjeller	Utbygging av hovedsikringer, kabelanlegg og lysarmatur.
2015	Rehabilitering av alle piper	
2012	Rehabilitering av frontfasade	
2010	Brannsikring og oppussing:	Skiftet dører til alle leiligheter, kjellere og loft Utbedret setningsskader i oppganger Oppussing av oppganger Montering av felles brannvarslingssystem
2007	Maling av vinduer + Peisvifter	Avsluttende arbeid / maling av vinduer Montering av peisvifter
2005 - 2006	Vinduer	Maling av vinduer mot bakgård
2003 - 2004	Tak og fasade	Omfattende vedlikehold av tak og fasade, totalkostnad kr 6 395 000,-.
2000 - 2001	Våtromsrehabilitering	Baderomsrehabilitering og utskifting av soilrør, totalkostnad kr 8 233 000,-.



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 13.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.23

Selskapsnummer: 5366 **Selskapsnavn:** Kingo Terrasse AS

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>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Lisa Sletten er valgt</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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Utbedring av lys og el-forhold i lofts- og kjellerboder

Styret gis fullmakt til å gjøre utbedringer av lysforholdene i lofts- og kjellerbodene, og til å utrede om beboere kan trekke strøm til egen bod for egen regning.

For

Mot

Sak 6 Digital nøkkeltjeneste

OBOS-nøkkel installeres i sameiet.

For

Mot

Sak 7 Sykkelskur

Styret kan bruke oppad begrenset til 150 000 på nytt sykkelskur.

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-

For

Mot

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



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Szabo
- Ludvig Johansson
- Rune Kruse Måløy

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Tuva Nordtveit Listau

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.