



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 522 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 870 134	2 636 257
Sum inntekter		2 870 134	2 636 257
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 013 536	1 936 068
Sum kostnader		2 127 636	2 050 168
Driftsresultat		742 498	586 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 405	42 112
Sum finansinntekter		45 405	42 112
Annen finanskostnad		454 755	305 475
Sum finanskostnader		454 755	305 475
Netto finans		-409 350	-263 363
Resultat før skattekostnad		333 148	322 726
Årsresultat		333 148	322 726
Totalresultat		333 148	322 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 148	322 726
Sum overføringer og disponeringer		333 148	322 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		82 212	76 512
Sum fordringer		82 212	76 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 070	800 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 070	800 658
Sum omløpsmidler		1 186 283	877 205
SUM EIENDELER		1 186 283	877 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 895 609	6 228 757
Sum opptjent egenkapital		-5 895 609	-6 228 757
Sum egenkapital		-5 895 609	-6 228 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 959 552	7 064 617
Sum annen langsiktig gjeld		6 959 552	7 064 617
Sum langsiktig gjeld		6 959 552	7 064 617
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 488	2 167
Leverandørgjeld		45 722	18 702
Annen kortsiktig gjeld		24 130	20 477
Sum kortsiktig gjeld		122 340	41 346
Sum gjeld		7 081 892	7 105 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 283	877 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483669

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 522 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 870 134	2 636 257
Sum inntekter		2 870 134	2 636 257
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 013 536	1 936 068
Sum kostnader		2 127 636	2 050 168
Driftsresultat		742 498	586 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 405	42 112
Sum finansinntekter		45 405	42 112
Annen finanskostnad		454 755	305 475
Sum finanskostnader		454 755	305 475
Netto finans		-409 350	-263 363
Resultat før skattekostnad		333 148	322 726
Årsresultat		333 148	322 726
Totalresultat		333 148	322 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 148	322 726
Sum overføringer og disponeringer		333 148	322 726



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		82 212	76 512
Sum fordringer		82 212	76 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 070	800 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 070	800 658
Sum omløpsmidler		1 186 283	877 205
SUM EIENDELER		1 186 283	877 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 895 609	6 228 757
Sum opptjent egenkapital		-5 895 609	-6 228 757



Sum egenkapital	-5 895 609	-6 228 757
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 959 552	7 064 617
Sum annen langsiktig gjeld	6 959 552	7 064 617
Sum langsiktig gjeld	6 959 552	7 064 617
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 488	2 167
Leverandørgjeld	45 722	18 702
Annen kortsiktig gjeld	24 130	20 477
Sum kortsiktig gjeld	122 340	41 346
Sum gjeld	7 081 892	7 105 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 186 283	877 205



Organisasjonsnr: 883 522 192
SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6021

Søndre Kragstogen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Søndre Kragstogen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Kragstogen barnehage, Olav Aukrusts vei 18..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Kragstogen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Christian Møller er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de avkryssede frammøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått, protokollvitner ble foreslått valgt i møtet .



Sak 4

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 5

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. 6021 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Forslag fra valgkomiteen og fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrets innstilling
Økningen av kompensasjonen til styret er vurdert utfra en justering i hht. prisstigningen



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Georgios Datseris

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Olsen
- Per Christian Brekke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Cathrine Reitan
- Vegard Sønslie

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lars Christian Møller
- Marianne Støvne



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Christian Møller	Arnebråtveien 77 D
Styremedlem	Tore Breiseth Ødegård	Arnebråtveien 81 P
Styremedlem	Andreas Jøtne	Arnebråtveien 81 N
Styremedlem	Siri Skjønhaug	Arnebråtveien 81 C
Styremedlem	Marianne Støvne	Arnebråtveien 83 H
Varamedlem	Marit Olsen	Arnebråtveien 81 O
Varamedlem	Vegard Sønslie	Arnebråtveien 79 G

Valgkomiteen

Anne Karine Plahter	Arnebråtveien 79 C
Mari Astrid Tautra	Arnebråtveien 83 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sondrekragskogen@styrerommet.no. Se Søndre Kragkogen Boligsameies hjemmeside på www.vibbo.no/sondre-kragskogen for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Søndre Kragkogen Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Søndre Kragkogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883522192, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 2238

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

Søndre Kragkogen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid gjelder for perioden fra årsmøte til årsmøte (regnskapet følger kalenderåret).

Styret har siste år gjennomført 11 ordinære styremøter, i tillegg til enkelte befaringer og epost-konferanser. Styret har behandlet en rekke saker og henvendelser.

Det har vært avholdt to dugnader, høsten 2023 og våren 2024. Dugnadsinnsatsen i sameiet har, som tidligere, vært god, og det har vært hyggelig samvær etter dugnadene med grilling og annen bevertning. Det er også vært gjennomført julegrantenning med sosialt treff.

Styret har måttet følge opp rehabiliteringen av garasjene, spesielt i 75 for utbedring av fuktproblemene. Arbeidet er ennå ikke slutført, men vil bli videreført også i 2024.

Ihht tidligere årsmøtevedtak, har lekeplassen blitt oppgradert med ny huske og nytt underlag. Det er videre ønskelig å etablere et lekehus, el., samt oppgradere det resterende arealet med beplantning.

Avviksmelding fra brannetaten i Oslo har medført til dels omfattende behov for tiltak for å etterkomme branntekniske krav. Pr i dag gjenstår montering av 9 feieluker, mens tilstrekkelig sklisikring nå er montert på den øvrige bygningsmassen. Det er videre dukket opp manglende brannskiller mellom flere ulike enheter. Da det er uklarerheter mht omfanget, skal beboerne dokumentere situasjonen, for videre oppfølging av styret mht. tiltak. I denne sammenheng vil standarden på byggetidpunktet (1980- 1982) bli lagt til grunn.

Vannskaden som oppstod ved juletidene i 2023 viste at det manglet fullstendig oversikt over hvor stoppekranene for vannet til sameiet/de ulike enheter er. Dokumentasjonen fra Oslo vannverk er nå blitt innhentet, og nærmere gjennomgang og identifisering vil bli foretatt i 2024.

Videreføring av avtale med Telia er inngått, etter reforhandling, og har en varighet på 3 år.

Styret har ellers arbeidet med følgende:

- Årlig sjekk av brannslukkere og røykvarslere i alle enheter og oppfølgingen av dette.
- Bestilling av feiertjeneste fra kommunen
- Behandling av bygge- og fasadeendringssaker
- Møter/samtaler/dialog med styrene i Søndre Kragstogen Terrasse og Østre Kragstogen Boligsameie vedrørende bl.a. vannavrenning, trær, byggesak og snømåking/strøing
- Service og oppgradering av maskinparken i redskapsboden
- Utarbeiding av faktureringsgrunnlaget for elbil-lading
- Kommunikasjon via Vibbo på saker som berører større deler av sameiet, eller direktekontakt med berørte
- Oppfølging bruk av parkeringsplass
- Slamsuging
- Bistått seksjonseiere med stort og smått

Det er ikke utarbeidet noen plan for større utskiftninger/vedlikehold, men:



Søndre Kragstogen Boligsameie

- Driftssikkerheten for garasjeportene begynner å bli utfordrende, og kan medføre behov for utskiftning i nær fremtid.
- Fremtidig krav til mottak av signaler for bredbånd og TV, vil kunne kreve omlegging til ren fiberløsning, fra dagens eksisterende Coax-løsning.
- Sikkerheten med enkelte private støttemurer på området anbefales fulgt nærmere opp og kartlegges.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere inntekter fra elbillading enn budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det brukt mindre kostnader til oppgradering av lekeplass og vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 063 943. Dette er en positiv utvikling siden 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 00 til større vedlikehold som omfatter utbedring av lekeplass.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømskatten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Kragstegen Boligsameie.

Lån

Søndre Kragstegen Boligsameie 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EFKC-DQ4ZV-WGBIS-31H5N-VGV25-NGIPM



Søndre Kragstogen Boligsameie

SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 883 522 192, KUNDENR. 6021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 825 664	2 568 028	2 825 000	2 826 000
Ladeinntekter EL-bil		44 435	65 785	0	70 000
Andre inntekter	3	35	2 444	70 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 870 134	2 636 257	2 895 000	2 896 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 301	-10 764	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-128 053	-123 110	-129 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-5 506	-3 960	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-108 823	-245 332	-440 000	-395 000
Forsikringer		-387 128	-352 806	-388 000	-426 000
Kommunale avgifter	9	-835 396	-709 816	-806 000	-965 000
Energi/fyring		-66 551	-84 516	-110 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 631	-249 292	-260 000	-309 000
Andre driftskostnader	10	-178 148	-156 473	-134 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 127 636	-2 050 168	-2 401 000	-2 629 100
DRIFTSRESULTAT		742 498	586 089	494 000	266 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 405	42 112	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-454 755	-305 475	-376 000	-501 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-409 350	-263 363	-336 000	-461 000
ÅRSRESULTAT		333 148	322 726	158 000	-194 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		333 148	322 726		



Søndre Kragstogen Boligsameie

SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 883 522 192, KUNDENR. 6021

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 845	2 802
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		77 297	73 710
Andre kortsiktige fordringer	13	70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 104 002	800 591
Sparekonto OBOS-banken		68	67
SUM OMLØPSMIDLER		1 186 283	877 205
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 186 283	877 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 895 609	-6 228 757
SUM EGENKAPITAL		-5 895 609	-6 228 757
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 959 552	7 064 617
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 959 552	7 064 617
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 631	20 477
Leverandørgjeld		45 722	18 702
Påløpte renter		44 163	2 167
Påløpte avdrag		8 325	0
Annen kortsiktig gjeld	16	499	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 340	41 346
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 283	877 205
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024

Styret i Søndre Kragstogen Boligsameie

Lars Christian Møller/s/

Tore Breiseth Ødegård/s/

Andreas Jøtne/s/

Siri Skjønhaug/s/

Marianne Støvne/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 647 584
Leietillegg for påbygg	98 688
TV/internett	51 744
Feieravgift	14 112
Garasjeleie	12 744
Søppelsekk	792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 825 664

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 506
SUM KONSULENTHONORAR	-5 506

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 072
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 397
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-108 823

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-444 598
Feieavgift	-7 140
Renovasjonsavgift	-383 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-835 396

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 849
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 095
Driftsmateriell	-2 931
Lyspærer og sikringer	-322
Vaktmestertjenester	-107 188
Andre fremmede tjenester	-13 194
Trykksaker	-1 987
Porto	-1 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 474



Søndre Kragstogen Boligsameie

Bank- og kortgebyr	-3 221
Velferdskostnader	-4 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 148

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 688
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	505
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 211
SUM FINANSINNTEKTER	45 405

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 1)	-407 180
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 2)	-47 575
SUM FINANSKOSTNADER	-454 755

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode gebyre hos OBOS Eiendomsforvaltning AS	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Søndre Kragstogen Boligsameie

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	466 943	
Nedbetalt i år	95 668	
		-6 237 389

OBOS-banken AS(lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	18 440	
Nedbetalt i år	9 397	
		-722 163

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 959 552**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg foretatt i 2023 av beboer. Oppgjort i 2024 **-499**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-499**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79899598. 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

2024	Brannsikring Lekeplass	Sklisikringer Utskiftning av huskestativ
2022	Grøntområder Garasjer	Beplanting på fellesområdene Isolering av vannrørene og hull for utlufting i rørkassene i 75-garasjen
2021	Vedlikehold	Rehabilitering av betong/balkonger i firemannsboligene
2020	Radonsanering Brannsikring Garasjer	Installasjon av radonsug Nye brannslukkere i alle enheter Skiftet motorer til garasjeportene
2019	Fasader	Rehabilitering av fasader
2018	Inngangspartier, terrasser, grøntområder	
2017	Garasje	Sikring av pilar i 75-garasje
2016	Asfaltering	Oppmerking av p-plass, fartsdumper
2012	Nye hovedstoppekraner ute	Alle seksjonseiere har fått beskjed om å bytte sine innomhus.
2011	Div	Nye postkasser Molok brønn for returpapir
2010	Asfaltering av uteområdet	
2010	Garasjer	Nytt elektrisk anlegg i garasjene
2009	Garasjer	Nytt låssystem i garasjene
2009	Brannsikring	Nye brannslukkere og røykvarslere i alle enheter
2005	Ny bom og støttemur	



Søndre Kragstogen Boligsameie

2003	Oppgradering av kabel-tv anlegg	
2003	Nye garasjeporter	
2001	Vedlikehold	Reparasjon mur/betongskade over garasjeanlegg i nr 75/77 Ny takpapp/shingel på alle tak. Arbeid utført av ISO-Tak AS
1999	Nye postkassehus	
1998	Svingbare sperrebommer inn til området	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 6021 Selskapsnavn: Søndre Kragскоgen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.