



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 318	2 488 573
Sum inntekter		2 494 318	2 488 573
Kostnader			
Lønnskostnad		101 831	99 681
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 524	29 524
Annen driftskostnad		2 876 270	2 013 545
Sum kostnader		3 007 625	2 142 749
Driftsresultat		-513 307	345 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			287
Sum finansinntekter		0	287
Annen finanskostnad		243	74
Sum finanskostnader		243	74
Netto finans		-243	213
Ordinært resultat før skattekostnad		-513 550	346 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		-513 550	346 037
Årsresultat		-513 550	346 037
Totalresultat		-513 550	346 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-513 550	346 037
Sum overføringer og disponeringer		-513 550	346 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 438	79 962
Sum varige driftsmidler		50 438	79 962
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 438	79 962
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 757	140
Sum fordringer		5 757	140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 231	549 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 231	549 772
Sum omløpsmidler		102 988	549 912
SUM EIENDELER		153 427	629 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			159 776
Udekket tap		353 774	
Sum opptjent egenkapital		-353 774	159 776
Sum egenkapital		-353 774	159 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld		385 000	385 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 838	22 724
Annen kortsiktig gjeld		63 363	62 375
Sum kortsiktig gjeld		122 201	85 099
Sum gjeld		507 201	470 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 427	629 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281683

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 318	2 488 573
Sum inntekter		2 494 318	2 488 573
Kostnader			
Lønnskostnad		101 831	99 681
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 524	29 524
Annen driftskostnad		2 876 270	2 013 545
Sum kostnader		3 007 625	2 142 749
Driftsresultat		-513 307	345 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			287
Sum finansinntekter		0	287
Annen finanskostnad		243	74
Sum finanskostnader		243	74
Netto finans		-243	213
Ordinært resultat før skattekostnad		-513 550	346 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		-513 550	346 037
Årsresultat		-513 550	346 037
Totalresultat		-513 550	346 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-513 550	346 037
Sum overføringer og disponeringer		-513 550	346 037



Annen egenkapital		159 776
Udekket tap	353 774	
Sum opptjent egenkapital	-353 774	159 776
Sum egenkapital	-353 774	159 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld	385 000	385 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	58 838	22 724
Annen kortsiktig gjeld	63 363	62 375
Sum kortsiktig gjeld	122 201	85 099
Sum gjeld	507 201	470 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	153 427	629 875



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6002 Kringsjåbygg Sameie





Til seksjonseierne i Kringsjåbygg Sameie

Velkommen til årsmøte 5. mai 2022 kl. 18:00 i Speiderhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kringsjåbygg Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kringsjåbygg Sameie
avholdes 5. mai 2022 kl. 18:00 i Speiderhuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 1:** Kartlegge klimatiltak
 - Sak 2:** Etterisolering av fasade
 - Sak 3:** Solcellepanel på tak
 - Sak 4:** Ny betalingsform elbillading
 - Sak 5:** Vedlikeholdsplan
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 22.03.2022
Styret i Kringsjåbygg Sameie

Jan V Steen Helene Elvebråten Anja Sofi Heltne Marit Hetland Håvard Hoelsæter

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan V Steen	Minister Ditleffs Vei 15 A
Styremedlem	Helene Elvebråten	Minister Ditleffs Vei 17 B
Styremedlem	Anja Sofi Heltne	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Marit Hetland	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Håvard Hoelsæter	Minister Ditleffs Vei 15 C
Varamedlem	Even Mesna Dahl	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Jørn Bjarne Hauge	Minister Ditleffs Vei 17 C
Varamedlem	Geir Helgeland	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Christoffer Carl T Røed	Minister Ditleffs Vei 17 B

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Kringsjåbygg Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

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

Minister Ditlefs V 15 A-C
Folke Bernadottes Vei 1
Minister Ditlefs V 17 A-C

Gårds- og bruksnummer:
50 291

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

Kringsjåbygg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt elleve (11) møter, og hyppige korte møter for å ta opp hastesaker. De fleste møtene har vært digitale, kun to var fysiske møter. Møtereferatene ble delt via e-postlisten og hengt opp på tavlene i oppgangene.

Covid 19

Styret har forsøkt å bidra med tiltak for å hindre smitte. Med informasjonsplakater og organisert fellesansvar for spriting/reinhold av gelendre og dørhåndtak i oppgangene. Vaskerommene ble utstyrt med engangs vaskekluter. Treningsrommet har holdt stengt i perioder. Smørerommet ble holdt åpent. Blåsprit ble mot slutten av året erstattet av flasker med håndsprit plassert oppe på postkassene.

Dugnader, frivillig innsats

Det ble arrangert høst- og vårdugnad. Med godt fremmøte og god innsats. Planter ble beskåret, og det ble ryddet grus og tørt gress, løv og greiner. Ting og tang i kjellerområdet ble fjernet. ISS feiet indre gård i forbindelse med vårdugnaden. Sameiet setter stor pris på den frivillige innsats fra flere beboere for å holde sameiet grønt, ryddig og presentabelt. I tillegg til fru Eides innsats med planter og blomster har en gruppe beboere ryddet, malt og oppgradert området i indre gård.

Tiltak i hver enhet

Telia/BKT var inne i hver leilighet og oppgraderte kabelnettet. Firmaet Kanalrens slapp også inn i enhetene for å rengjøre og sjekke kanalene.

Løpende vedlikehold

Strøing, snørydding, gressklipping kontroll og skifte av lyspærer utføres av ISS/Vaktmesterkompaniet. Vaktmesteren løser også andre oppgaver underveis som justering av dører, plassering av navneskilt o.l. I tillegg til andre oppgaver som styret ønsker å få utført.

Eieres felles forpliktelser

Styret har tett oppfølging av vedtekter på vegne av alle eierne i sameiet. Totalrenovering/oppussing krever at arbeidet skjer uten at fellesanlegg som luftkanaler, bærende vegger eller fasade endres. Styret etablerte i 2019 en innmeldingspraksis i forkant av utbedringsarbeid. Flere melder nå inn oppussing på forhånd, og velger autoriserte håndverkere. Det innføres nye regler for boligsalg i 2022. De nye reglene stiller krav til tilstandsrapporten og legger mer ansvar på den som skal selge bolig. Selger må dokumentere hva som er gjort, og hvem som har utført eventuell oppgradering. Styret understreker at garasjene ikke skal benyttes til næringsformål, og kun leies ut eksternt ett år om gangen når eier ikke finner interne som vil leie eller kjøpe garasjen. Det er ikke anledning til å lade bil inne i garasjene, av kapasitets- og sikkerhetshensyn. De tre ladestasjonene ute kan benyttes mot et påslag i husleien.



Større saker

Radonmålingen viste godkjent i alle enheter, men noe høyt nivå i kjeller. Dette utbedres på sikt.

Gavlene ble vasket/impregnert, løse steiner ble byttet ut.

Strømbrydd i no 15 ble utbedret. To vifter over no 15 ble skiftet ut.

Det ble gjennomført rens av luftkanalene.

Antennelaget/Telia

KB sameie er medlem i Kringsjånnett SA og har et medlem i styret. Telia/BKT gjennomførte oppgradering av nettet i sameiet.

Ekstern hjelp

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

Arbeid i 2022

I tillegg til løpende oppgaver blir det bestilt ny vedlikeholds nøkkel. Det innhentes tilbud fra flere leverandører. Dørklokker/ringesystem i 1B skiftes ut med nytt.

Styret følger dessuten opp umiddelbare mangler som oppstår gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 494 318**.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 007 625**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-513 550** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr **-19 213**.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5% fra 01.01.22.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I budsjettet for 2022 er det budsjettert med kr 110 000 til energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kringsjåbygg Sameie.

Lån

Kringsjåbygg Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kringsjøbygg Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kringsjøbygg Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: SL857-ENBJI-KOM2D-4X6GV-M75JC-XNDHS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 09:35:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SL857-ENBJF-KOM2D-4X6GV-M75JC-XNDHS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 462 626	2 458 376	2 574 000	2 467 000
Ladepunkt		500	0	0	0
Andre inntekter	3	31 192	30 197	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 494 318	2 488 573	2 574 000	2 467 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 831	-10 681	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-89 000	-89 000	-89 000	-89 000
Avskrivninger	12	-29 524	-29 524	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 636	-8 551	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-146 158	-142 110	-146 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-7 136	-446	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-1 039 412	-348 732	-385 000	-385 000
Forsikringer		-435 347	-417 400	-420 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-445 787	-449 149	-470 000	-544 000
Energi/fyring		-144 508	-74 111	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 346	-172 364	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-473 940	-390 681	-410 000	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 007 625	-2 142 749	-2 241 000	-2 368 000
DRIFTSRESULTAT		-513 307	345 824	333 000	99 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	287	0	0
Finanskostnader	11	-243	-74	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243	213	0	0
ÅRSRESULTAT		-513 550	346 037	333 000	99 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	186 261		
Til opptjent egenkapital		0	159 776		
Fra opptjent egenkapital		-159 776	0		
Udekket tap		-353 774	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	50 439	79 962
SUM ANLEGGSMIDLER		50 439	79 962
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 156	140
Andre kortsiktige fordringer	13	2 601	0
Driftskonto OBOS-banken		96 967	549 509
Sparekonto OBOS-banken		264	264
SUM OMLØPSMIDLER		102 988	549 912
SUM EIENDELER		153 427	629 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	159 776
Udekket tap	14	-353 774	0
SUM EGENKAPITAL		-353 774	159 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	385 000	385 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		385 000	385 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 307	32 480
Leverandørgjeld		58 838	22 724
Annen kortsiktig gjeld	16	27 056	29 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 201	85 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 427	629 875
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Kringstjåbygg Sameie

Jan V Steen /s/

Helene Elvebråten /s/

Anja Sofi Heltne /s/

Marit Hetland /s/

Håvard Hoelsæter /s/

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

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

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 322 384
Garasje	126 060
El bil lading	13 750
Strøm	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 462 626

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	31 122
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	31 192

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

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 89 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 136
SUM KONSULENTHONORAR	-7 136

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-577 568
Drift/vedlikehold VVS	-14 220
Drift/vedlikehold elektro	-52 328
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 338
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-948
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-181 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 309
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	1 287
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 039 412

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 554
Feieavgift	-16 886
Renovasjonsavgift	-126 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-445 787

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

Container	-43 123
Diverse leiekostnader/leasing	-50 462
Verktøy og redskaper	-6 894
Driftsmateriell	-1 245
Vaktmestertjenester	-138 514
Renhold ved firmaer	-75 888
Snørydding	-97 661
Gressklipping	-50 634
Trykksaker	-1 399
Andre kontorkostnader	-70
Telefon/bredbånd	-2 000
Porto	-2 196
Gaver	-294
Bank- og kortgebyr	-3 561
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-473 940

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-243
SUM FINANSKOSTNADER	-243

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	284 244	
Avskrevet tidligere	-284 243	
		1
Tilgang 2018	147 619	
Avskrevet tidligere	-67 659	
Avskrevet i år	-29 524	
		50 437
Vaktmestergarasje nr. 1		
Kostpris	528	
Avskrevet tidligere	-527	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		50 439

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-29 524****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dugnadsbidrag	2 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 601

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-27 056
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 056

INNKOMNE FORSLAG

SAK 1 Kartlegge klimatiltak

Fra Øyvind Heiberg Sundby:

Sameier kan få støtte til å kartlegge smarte klimatiltak for sameier. En slik kartlegging vil bidra til at boligselskapene får en oversikt over mulige enøk- og klimatiltak.

Forslag til vedtak:

Stemme over at vi søker om kartlegging over mulige enøk- og klimatiltak som kan gjennomføres for sameiet. Merk: Enova kan ikke støtte prosjekter som allerede er igangsatt. Referanse: <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Styrets anbefaling: Styret støtter forslaget og anbefaler det vedtatt.

SAK 2 Etterisolering av fasade

Det er tynt med isolasjon rundt bygget. Med høyere strømpriser vil dette redusere utgiftene, bedre tilstandsrapporten og dermed eiendommens verdi, og ikke minst bedre boforholdene.

Forslag til vedtak:

Stemme for at styret henter inn tilbud på etterisolering av fasade i sameiet.

Styrets anbefaling: Styret avviser forslaget da vi ønsker en kartlegging av enøktiltak slik at det kan gjøres en kost/ nyttevurdering slik som beskrevet i sak 1.

SAK 3 Solcellepanel på tak.

Sameiet har et stort flatt tak. Dette burde benyttes bedre ved å installere solcellepanel. På sikt vil dette kunne gi store besparelser i kostnader på strøm for sameiet og beboerne. Oslo kommune har støtteordning for sameier: <https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>. Denne søknadsfristen er løpende. Her er det ikke like rett frem med ENOVA-støtte. Det krever bare at anlegget deles opp i flere enheter, og at eierne investerer og får tilsendt en faktura til seg selv som privatperson.

Forslag til vedtak:

Stemme over at styret søker om støtte fra Oslo kommune for installasjon av solcellepanel på taket i sameiet.

Styrets anbefaling: Styret avviser forslaget. Økonomien i et slikt prosjekt er usikkert. Den er helt avhengig av langsiktige makroøkonomiske faktorer som bla renteutvikling og strømpris. Styret ønsker å prioritere belåning opp mot passive enøktiltak (pkt. 1) og store vedlikeholdsutgifter på bygget som vi vet vil komme (som f.eks. soilrør).



SAK 4 Ny betalingsform elbillading

Fra Amalia Alvarez Valero

Styret vurderte for en tid tilbake at eiere av elbiler i sameiet betaler en fast sum i måneden for å lade bilene sine. En fast sum pr. måned gir ikke en reell kostnad for bruk av strøm for billading. Dessuten er eksisterende ladepunkter i sameiets areal åpnet for at andre som ikke bor i sameiet kan lade sine el-biler i våre ladestasjoner uten at de betaler noe avgift.

Strømprisen har økt betraktelig det siste året noe som gjør nødvendig å revurdere betaling av strøm for lading av el-biler. Oppgjør basert på faktisk og reelt forbruk vil gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene mellom medlemmene i sameiet.

De fleste leverandører av ladere har systemer som gir mulighet til å registrere hvem som lader, hvor mye strøm de bruker og hvor mye de skal betale for ladingen. Se for eksempel betalingsmåten på de kommunale ladestasjoner.

Forslag til vedtak:

Etablering av ny betalingsform for eget strømbruk ved lading av el-biler i sameiet, dvs. oppgjør basert på faktisk og reelt forbruk istedenfor fast sum.

Styrets anbefaling: Styret foreslår at årsmøtet avviser forslaget. Fordi styret vil se på lading i et større hele kommende kalenderår. Der betalingsmåte inngår.

SAK 5 Vedlikeholdsplan

Sameiet vårt trenger vedlikehold. Blant annet bør balkonger/verandaer pusses opp. Vegger og gulv i kjelleren/vaskeri og gangene trenger maling. Plan for hagearbeid /trimming av trær/busker må utarbeides. Forslagene til vedlikehold i sameiet, som kommer inn, bør samles til «en 5-årsplan» og presenteres for alle medlemmene i sameiet under årsmøtet. Prioriteringer skal vedtas i årsmøtet. Mindre vedlikehold som f.eks. maling av kjeller/vaskeri -male vinduskarmer osv. kan gjøres som en dugnadsjobb av eiere. Styret kjøper inn nødvendige maling/grunning, osv. og planlegger hvem skal gjøre hva.

Forslag til vedtak:

Utarbeidelse av en 5-års vedlikeholdsplan i sameiet som presenteres, prioriteres og vedtas av alle eiere i årsmøtet.

Styrets anbefaling: Styret foreslår at årsmøtet avviser forslaget. Fordi dette allerede er varslet og påbegynt fra styret. Å vedta forslaget vil medføre et års forsinkelse siden forslaget innebærer behandling/prioritering på årsmøtet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Thomas Jakobsen

Adresse: Minister Ditleffs vei 17A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Marit Hetland

Adresse: Minister Ditleffs vei 17C

Navn: Anja Sofi Heltne

Adresse: Minister Ditleffs vei 17C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Håvard Hoelsæter

Adresse: Minister Ditleffs vei 15C

Navn: Wilhelm Bjølseth

Adresse: Minister Ditleffs vei 17C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jørn B Hauge

Adresse: Minister Ditleffs vei 17C

2. Navn: Geir Helgeland

Adresse: Minister Ditleffs vei 17B

3. Navn: Christoffer Røed

Adresse: Minister Ditleffs vei 17B

4. Navn: Even Mesna Dahl

Adresse: Minister Ditleffs vei 17B

D. Som valgkomité foreslås:

Varamedlemmene er valgkomite

Dato 25. mars 2022

I valgkomiteen for Kringsjøbygg Sameie
Geir Helgelan



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Kringsjåbygg Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Landscaping.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kringsjøbygg Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rep/rehabilitering av gavlvegger	
2017 - 2017	Bunnledningene er rehab. (strømperehab).	Bunnledningene er rehabiliterert ved strømperehabilitering.
2014 - 2014	Utskifting av vinduer og dører.	Enkelte sameiere har skiftet vinduer og dører. Betalt av sameier.
2011 - 2011	Oppgradering sikringstavler.	Enkelte sameiere har oppgradert sikringsanlegget. Betalt av sameier.
2010 - 2010	Maling av kjellergulv, nye brannslukkere	
2010 - 2010	Ny brannsikre dører i kjellernedganger.	
2009 - 2009	Rehabilitering garasjeanlegg og gavlvegg	
2007 - 2007	Taktekking	
2007 - 2007	Elarbeider og vinduer/dører.	Oppgradert flere sikringssskap. Utskifting av flere dører og vinduer (betalt av sameier).
2007 - 2007	Feid, videofilmet og frest piper.	
2007 - 2007	Utedret 24 el. punkter etter pålegg.	
2007 - 2007	Rep. av to gavlvegger. Nye ventiler.	
2007 - 2007	Tekket tak og nytt plasttak over 4. etg.	
2006 - 2006	Rengjort avløpsrør.	
2006 - 2006	Asfaltert indre gård.	
2004 - 2005	Maling av balkongene	
2003 - 2003	Utbedring av el-anlegg for fellesområdet	Samt skiftet postkasser.
2003 - 2003	Malt oppganger og nye garasjeporter.	
2002 - 2002	Installert pipevifter over pipene	
2001 - 2002	Garasjeanlegget er pusset opp	Både innvendig og utvendig malt.
2001 - 2001	Vask av fasade	
2000 - 2000	Nye EU-godkjente lekeapparater	



6002 Kringsjåbygg Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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