



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 064 245 | 6 300 524 |
| Sum inntekter | | 12 064 245 | 6 300 524 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 108 932 | 96 757 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 896 | 21 454 |
| Annen driftskostnad | | 21 107 127 | 5 629 444 |
| Sum kostnader | | 21 241 955 | 5 747 656 |
| Driftsresultat | | -9 177 710 | 552 868 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 102 335 | 91 757 |
| Sum finansinntekter | | 102 335 | 91 757 |
| Annen finanskostnad | | 575 968 | 296 365 |
| Sum finanskostnader | | 575 968 | 296 365 |
| Netto finans | | -473 633 | -204 608 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 651 343 | 348 260 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 651 343 | 348 260 |
| Årsresultat | | -9 651 343 | 348 260 |
| Totalresultat | | -9 651 343 | 348 260 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -9 651 343 | 348 260 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 651 343 | 348 260 |



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 | | 46 858 266 | 46 858 266 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 34 024 | 59 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 46 892 290 | 46 918 186 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 46 892 290 | 46 918 186 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 169 458 | 151 438 |
| Sum fordringer | | 169 458 | 151 438 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 874 402 | 3 238 197 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 874 402 | 3 238 197 |
| Sum omløpsmidler | | 4 043 860 | 3 389 635 |
| SUM EIENDELER | | 50 936 150 | 50 307 821 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 626 000 | 626 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 626 000 | 626 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 25 459 071 | 35 110 414 |
| Sum opptjent egenkapital | | 25 459 071 | 35 110 414 |
| Sum egenkapital | | 26 085 071 | 35 736 414 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Sum langsiktig gjeld | | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 416 883 | 239 956 |
| Leverandørgjeld | | 3 050 232 | 234 783 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 151 192 | 96 830 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 618 307 | 571 569 |
| Sum gjeld | | 24 851 078 | 14 571 406 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 50 936 150 | 50 307 821 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376804

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONERENES FORENING
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 064 245 | 6 300 524 |
| Sum inntekter | | 12 064 245 | 6 300 524 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 108 932 | 96 757 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 896 | 21 454 |
| Annen driftskostnad | | 21 107 127 | 5 629 444 |
| Sum kostnader | | 21 241 955 | 5 747 656 |
| Driftsresultat | | -9 177 710 | 552 868 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 102 335 | 91 757 |
| Sum finansinntekter | | 102 335 | 91 757 |
| Annen finanskostnad | | 575 968 | 296 365 |
| Sum finanskostnader | | 575 968 | 296 365 |
| Netto finans | | -473 633 | -204 608 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 651 343 | 348 260 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 651 343 | 348 260 |
| Årsresultat | | -9 651 343 | 348 260 |
| Totalresultat | | -9 651 343 | 348 260 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -9 651 343 | 348 260 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 651 343 | 348 260 |



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 46 858 266 | 46 858 266 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 34 024 | 59 920 |
| Sum varige driftsmidler | | 46 892 290 | 46 918 186 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 46 892 290 | 46 918 186 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 169 458 | 151 438 |
| Sum fordringer | | 169 458 | 151 438 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 874 402 | 3 238 197 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 874 402 | 3 238 197 |
| Sum omløpsmidler | | 4 043 860 | 3 389 635 |
| SUM EIENDELER | | 50 936 150 | 50 307 821 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 626 000 | 626 000 |



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | 626 000 | 626 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 25 459 071 | 35 110 414 |
| Sum opptjent egenkapital | 25 459 071 | 35 110 414 |
| Sum egenkapital | 26 085 071 | 35 736 414 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Sum langsiktig gjeld | 21 232 771 | 13 999 837 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 416 883 | 239 956 |
| Leverandørgjeld | 3 050 232 | 234 783 |
| Annen kortsiktig gjeld | 151 192 | 96 830 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 618 307 | 571 569 |
| Sum gjeld | 24 851 078 | 14 571 406 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 50 936 150 | 50 307 821 |



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP

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

7832 AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap





Til aksjonærene i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap (AS KFB)

**Velkommen til generalforsamling, 20. april 2023 kl. 18.00 i Døvekirken,
Fagerborgata 12.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Kontorfunk Forenings Bygges
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i Døvekirken, Fagerborgata 12.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tilføyning av husordensreglene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 31.02.2023

Styret i AS Kontorfunk Forenings Bygges

Helle Hagness Lars Børresen Marianne Isaksen William Lavatelli Kempton Stein Ness
Tom Erling Ridd

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Etter valg på generalforsamling 23.03.2022 og påfølgende konstituerende styremøte fikk styret følgende sammensetning:

| | | |
|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Styremedlem og leder | Helle Hagness | Kirkeveien 123 B |
| Styremedlem | Marianne Isaksen | Jonas Reins gate 7 |
| Styremedlem | Lars Børresen | Jonas Reins gate 7 |
| Styremedlem | Tom Erling Ridd | Kirkeveien 123 b |
| Styremedlem | Stein Ness | Gørbitz gate 2 |
| Styremedlem | William Lavatelli Kempton | Gørbitz gate 4 |

Generalforsamlingen vedtok i 2021 å ikke ha varamedlemmer i styret.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Hunnestad trakk seg av helsemessige årsaker fra styrearbeid juni 2022. Styret har derfor bestått av en mindre enn tidligere styresammensetninger.

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

| | | |
|------------------|-------------------|------------|
| Jørn Arne Nyborg | Jonas Reinsgate 3 | 950 52 759 |
| | | |

Generelle opplysninger om AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap (AS KFB)

Boligaksjeselskapet har 95 leiligheter. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 921 119 887 og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Selskapet eier tomtene som utgjør adressene Jonas Reins gate 1, 3, 5, 7, 9A, 9B og 9C, Gørbitz' gate 2, 4, 6, 8 og 10, Jacob Aalls gate 64 og Kirkeveien 123B. Disse fordeler seg på 12 forskjellige gårds- og bruksnummer.

Aksjeselskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendommer knyttet til aksjeinnehavet.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS KFB har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Vår kontakt er Camilla Skui. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) i OBOS er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er PWC.

UTFØRT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I 2022**A. Rehabilitering av originale yttervinduer****Bakgrunn**

AS KFB er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdige bygninger. Dette setter begrensninger for fasadeendringer, men er også et kvalitetsstempel. Gården (og resten av Jessenløkken-bebyggelsen) er verdt å bevare. Ønske om å bevare og ha kontroll på den håndverksmessige utførelsen ved gården var langt på vei bakgrunnen for at Styret i 2019 valgte å igangsette rehabilitering av originale vinduer.

Rehabiliteringsprosjektet startet med et mindre pilotprosjekt i 2019. Hensikten var å finne frem til en standard for hvordan arbeidet med rehabiliteringen skulle utføres. Firmaet *Tømrmester Kjetil Eriksen AS* utførte tilstandsvurderingen og gjennomførte pilotprosjektet henhold til Norsk Standard NS 16096.

Vinduer som er rehabiliterte innenfor de 10 siste årene er ikke prioritert i prosjektet. Uoriginale vinduer er ikke å regne som en del av rehabiliteringsprosjektet.

Fremgangsmåte

Entreprenør for samtlige faser har vært *Tømrmester Kjetil Eriksen AS*.

Etter entreprenørens anbefaling har det blitt gjennomført en systematisk tilnærming til prosjektet der oppgangene tas i sin helhet en av gangen, og hvor fasadene mot gaten har blitt prioritert. I henhold til dette ble det vurdert som riktig å starte med de mest solutsatte og skadete rammene ut mot Jonas Reins gate.

Basert på erfaringer fra pilotfasen er følgende fremgangsmåte valgt av entreprenøren for rehabilitering av originale vinduer i AS KFB: Glass demonteres og renses, maling fjernes til bart treverk eller slipes ned til jevn flate. Rammer grunnes med kinesisk treolje, grunnes med Wibo linoljemaling og påføres minimum tre strøk maling etter at glass er remontert i linoljekitt. Råteskader i rammer utbedres. Ytterkarmen skraper og males fra lift eller stillas.

Prosjektet så langt

| | Tidspunkt | Adresser | Finansiering |
|---------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| Fase 1 | Mai 2020–Januar 2021 | Jonas Reins gt 7 og 9 | Egenkapital kr. 1 300 000 Tilskudd* kr. 500 000 |
| Fase 2 | Mars 2021–Desember 2021 | Jonas Reins gt 5, 3, 1 | Egenkapital kr. 1 300 000 Tilskudd* kr. 500 000 |
| Fase 3 | April 2022–Desember 2022 | Jacob Aalls gt 64, Gørbitz gt 2 | Egenkapital kr. 1 049 500 Tilskudd* kr. 300 000 |

*Støtte fra Kulturminnefondet

I tillegg har noen enkeltrammer der tilstanden ble vurdert som svært kritisk blitt reparert i 2022, slik det også ble gjort de to foregående årene. Det dreier seg totalt om fire rammer.



Reklamasjon

Våren 2022 ble det oppdaget sprekkdannelse på vindusrammer som var blitt rehabilitert i Fase 1. Etter en kartlegging foretatt av Styret ble det klart at omfanget var betydelig. I løpet av kartleggingen ble det også tydelig at flere av vinduskarmene som hadde inngått i Fase 1 og Fase 2 ikke var blitt behandlet i henhold til avtale. Det dreier seg bl.a om gjennomgående manglende utjevning av karm/sparkling og for få malingsstrøk.

Styret har reklamert på forholdene. Entreprenør *Tømremester Kjetil Eriksen AS* godtatt reklamasjonene. Det er pr. nå fortsatt usikkerhet knyttet til hva som er årsaken til sprekkdannelsene og således også hva som vil være riktig fremgangsmåte for utbredelse.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen har Styret valgt å søke faglige råd hos konsultantselskapet WSP v/ Cecilie Marie Breen og Ole Andreas Klaveness, for å få kartlegge årsaken til sprekkdannelsene og sikre at utbedring skjer med et tilfredsstillende resultat i henhold til det avtalte. WSP har gjort en vurdering av skadene og utarbeidet en rapport der de gir sine anbefalinger knyttet til det de anser å være nødvendige utbedringstiltak.

WSP anbefaler videre en befaring sammen med Kjetil Eriksen og leverandør av kitt og maling etter påske før oppstart av utbedringsarbeidene slik at man kan komme til enighet rundt fremgangsmåte og behandling for utbedring av manglene. Målet for befaringsen er å sikre tilstrekkelig kvalitet på utbedring så AS KFB får den levetiden de kan forvente på vinduer som er totalrestaurert.

Videre arbeid

Styrets vurdering er at det vil være uforsvarlig å fortsette med neste fase i rehabiliteringsprosjektet slik status er nå. Styret har derfor besluttet å sette rehabiliteringsprosjektet på vent frem til reklamasjonssaken (i sin helhet) er avsluttet, slik at ikke de samme problemene oppstår i de neste fasene. Det planlegges en nærmere kartlegging/befaring av reklamasjonene sammen med entreprenør og WSP med sikte på oppstart av utbedring av reklamasjonene i mai.

B. Rehabilitering av tak

Styret inngikk avtale med A Hansen Gruppen AS. A Hansen Gruppen AS sitt anbud var på ca kr 14,5 millioner inkl. mva. og arbeidende startet mars 2022 og ble avsluttet desember 2023.

Styret hyret inn Jacob Aakre fra Bygårdsservice AS til å kvalitetssikre prosjektet. Aakre er blikkenslager og har tidligere vært involvert i utbedringen av taket. Han overvåket prosjektet ukentlig, og fulgte tett opp arbeidet sammen med representanter fra styret.

I forbindelse omtekkingsprosjektet engasjerte styret murmester Greve til å gjøre forefallende og nødvendige murarbeider parallelt med takomtekkingen. Greve er ekspert på gammel murteknikker, og ble brukt for å sikre at murerarbeidene ble kvalitetsmessig sikret. Dette medførte utfordringer med fremdriften siden samme stillaser skulle benyttes til begge arbeidene.

Det var budsjettert med 16 millioner til prosjektet. Det ble finansiert med egenkapital på 2 millioner, lån på 8 millioner og innskudd fra aksjonærene på 6 millioner. Totalentreprisen gikk marginalt over budsjett (om lag 16 235 000 NOK). Overskridelsen skyldes at taket var litt større enn antatt, ekstrautgifter til murarbeidene, samt ekstern kvalitetssikring.



Takterrassen i Jonas Reinsgate ble vurdert som rehabiliteringsverdig, men anbudet fra A.Hansengruppen lå høyt i pris. Styret besluttet å komme tilbake til rehabilitering av takterrassen og vil innhente andre tilbud i en anbudsrunde.

Arbeidene som gjenstår er å legge blytopper på pipetoppene. Dette er planlagt å gjennomføres når været blir mer stabilt varmt.

A.Hansen gruppen tar seg av reklamasjoner fortløpende. De vil reparere knuste ruter i forbindelse med arbeid på stillasene, de tar seg også av takrenner og avløp som lekker.

Styret søkte tilskudd fra både Kulturminnefondet og Byantikvaren i Oslo, men opplevde dessverre å få avslag.

C. Rens av luftepiper

Styret er i dialog med Power Clean (som er en del av TT-Teknikk) som skal rense luftkanalen i Gørbitzgate 10 i løpet av april.

D. Elektrisk portåpner

Prosjektet med elektrisk portåpner ble vedtatt satt på vent av styret grunnet kapasitetsutfordringer. Det vil bli vurdert som en del av tiltaksplanen som skal utarbeides i 2023 i samarbeid med vaktmestertjenesten.

E. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle boligselskap. Det er særlig brannsikkerhet og el-sikkerhet som er viktig. Brannsikkerhet omtales spesielt i punkt under.

Rentokil har overtatt ansvaret for skadedyrkontroll i bygården (etter oppkjøpet av Nokas skadedyrkontroll). Rentokil har kvartalsvise inspeksjoner av bygården og har i den forbindelse erstattet gamle åtestasjoner med nye. Rentokil understreker behovet for å holde orden i fellesarealer ute og inne, særlig i søppelrommet. Fuglemat bør begrenses da dette tiltrekker rotter.

F. Brannvarslingsanlegget og brannsikring

Brannvarslingsanlegget som favner alt innendørs fellesareal og alle leiligheter, er koblet direkte til 110-sentralen og Oslo Brann- og redningsetat og har gitt gården vesentlig økt brannsikkerhet. Det har vært operativt hele 2022. Årlig servicekontroll på brannanlegget er utført i 2023 av ENS AS.

Kostnaden for feilutrykninger viderefaktureres de aksjonærene som har utløst alarmene.

Styret fører egen avviklsliste for anlegget.

Omkoding av brannpanelene blir gjennomført våren 2023.

Brannslukningsapparater ble i januar 2019 delt ut til alle leiligheter. Disse må aksjonærene ha plassert på anbefalt sted og kunne håndtere selv i tilfelle en brann skulle oppstå. I fellesareal står



det brannslukningsapparat. KFB har avtaler om jevnlig kontroll av alle disse apparatene. Neste kontroll er i 2024.

G; EL-sikkerhet

El-kontrollen ble gjennomført høsten 2022.. Det fremkom ingen alvorlige feil eller mangler ved anlegget. De få avvikene som ble oppdaget vil bli utbedret i løpet av 2023.

G. Digital kommunikasjon

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven, bestemte styret i 2021 at kommunikasjonen mellom styret og forretningsfører (OBOS) og aksjonærer skal skje elektronisk fremover. Dette gjelder ikke for de aksjonærer som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Man kan reservere seg mot dette på vibbo.no, under "Min profil".

H. Nettsidene

Nettsidene har blitt jevnlig brukt og forvaltet til å formidle informasjon til aksjonærene og beboerne. Dette gjelder nyheter som for eksempel endringer i felleskostnader, fremtidige prosjekter og informasjon om når generalforsamlingen er.

Relevante tall fra 1.01.2022 -30.03.2023:

- Unike besøkende (enheter): **2,057**

Mest populære sider(1.01.2022 -30.03.2023):

| | |
|---------------------------------------|-------|
| ● Forsiden | 1,247 |
| ● /nyheter | 610 |
| ● /oppussing-og-vedlikehold | 581 |
| ● /styret | 514 |
| ● /for-beboere | 444 |
| ● /om | 366 |
| ● /post/returnering-av-utstyr-fra-get | 355 |
| ● /post/nå-skal-takene-rehabiliteres | 346 |
| ● /kontakt | 222 |
| ● /rehabilitering | 186 |
| ● /vindusrehab | 150 |

I. Andre reparasjoner/Forsikringsaker

1. Det ble i løpet av høsten 2022 oppdaget vannskade på veggen i oppgangen Jonas Reinsgate 3. Humid A/S gjennomførte utredning og fant årsaken i en lekkasje fra en utett takrenne på taket. Det er usikkert om det er en gammel eller ny lekkasje, og det er planlagt befarng på taket med A.Hansen gruppen og Humid med lift i forbindelse med ferdigstillingen av takteking prosjektet. Eventuelt vil Forsikringssselskapet dekke utbedringen.
2. November 2022 ble det oppdaget vannlekkasje fra en varmtvannsbereder i Gørbitzgate 10, dette ble meldt til forsikringssselskapet Gjensidige som har håndtert saken.
3. Tett avløp i er utbedret i Gørbitzgate 10. Kloakklekkasjen skyldes en svanke i avløpsrøret. Det er bestilt befarng og utbedring av denne skaden for å forebygge senere lekkasje. Det

er meldt til Rørservice AS. Saken er meldt som forsikrings sak, og fellesboden som er berørt vil bli sanert i løpet av kort tid.

4. Det har vært brukt mye tid av flere aktører for å finne årsak og løsning til tidvis sterk kloakkklukt i fellesareal i Jonas Reins gate 5, årsaken ble endelig funnet og er nå utbedret.
5. Det ble oppdaget en lekkasje fra et soilrør på loftet i Jonas Reinsgate 5. Lekkasjen viste seg å være en kondens i en uttett pakning. Skaden er utbedret.
6. Det har vært pipebrann i Kirkeveien 123b, og stålrøret i pipeløpet må skiftes. Dette dekkes av forsikringsselskapet og blir utbedret i løpet av april.
7. Yttervinduer og enkelte dører i bakgården har blitt slipt ned.

I. Vaktmestertjeneste

Styret har gjennom året merket seg en del misnøye med vaktmestertjenesten fra Bygårdservice. Etter en gjennomgang av bakgrunnen for henvendelsen fra beboeren ble det vurdert som sannsynligvis det beste å skifte tjenesteleverandør. Styret hentet inn anbud fra andre vaktmestertjenester. Foretaket som heter Fortrinn ga et totaltilbud på vask og vaktmestertjenester til samme pris, men kunne stille med ekspertise på gamle bygg og hager i Oslo. Firmaet overtok 01.mars og er allerede i gang med å utbedre dørene til bakgården som har trutnet og kiler seg etter arbeidene med tak omtrekking prosjektet.

Styret har merket seg at det er et etterslep på modernisering og vedlikehold av gården grunnet flere store rehabiliteringsprosjekter de siste årene. Mange henvendelser fra beboere gjelder nettopp vedlikehold. Styret har derfor ønsket å skaffe seg en oversikt for å kunne planlegge disse prosjektene økonomisk og praktisk, da dette er tidkrevende arbeid. Dette vil også lette overføring av arbeidet til neste styret og skape kontinuitet. Vaktmestertjenesten Fortrinn har kompetanse på utarbeidelsen av slike planer, og har b egypt en kartlegging av tilstanden på bygget og vil samarbeide med styret om å lage en tiltaksplan for prioritert vedlikehold som grunnlag for en mer langsiktig planlegging av vedlikeholdsbehovet/finansiering .

J. Rørleggerservice

Styret har merket seg at gården er stadig i behov av rørleggertjenester, herunder spyletjenester og har inngått en rammeavtale med firmaet Rørlegger Sentralen A/S. Alle beboere vil få en gunstig rabatt ved benyttelse av rørleggertjenester i egen bolig ved å bruke koden **42225**. Mer informasjon vil bli lagt ut på Vibbo.

K. Dugnader og fellesarealer

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader i løpet av 2022, 11. mai og 27. september. Fellesboder/fellesarealer ble ryddet, oppganger vasket og hagearbeid gjennomført. Loftet ble støvsuget.

Villvin

Det er ikke ønskelig at villvinen sprer seg til blant annet vinduer, balkongers undersider, takrenner og taksten, da det vil forårsake uforholdsmessig tidkrevende og kostnadmessige vedlikeholdsbehov.

Styret vil derfor benytte anledningen til å oppfordre beboerne å klippe nyårsskudd rundt sine egne vinduer og balkong.



Plen

Plenen, spesielt ut mot gaten, har enkelte steder fått hard medfart som følge av stillasbruk knyttet til rehabiliteringsprosjektet på taket. Hagegruppen av fortløpende sådd gressfrø der dette har vært nødvendig.

Byttebod

Bytteboden skal være til glede for store og små. For at dette skal være mulig må beboere som velger å benytte seg av tilbudet forholde seg til kjøpereglene. Dette har av mange ikke blitt gjort i år. Styret har derfor, ved et par anledninger, sett seg nødt til å stenge bytteboden.

Lekeplass

Firmaet *Lekeplasskontrollen* har gjennomført årlig kontroll av lekeplassen i bakgården. Kontrollen avdekket ingen alvorlige mangler.

Fellesarealer generelt

Det er viktig at alle beboere og aksjonærer bidrar til å holde fellesarealene ryddige både inne og ute. Styret viser i så henseende til gjeldende ordensregler, og da spesielt punktene 3, 4, 6 og 7 spesielt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i det som er å regne som fellesarealer på loft og i kjeller. Private gjenstander skal settes i egen bod. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten nærmere varsel. Kostnader til rydding, i tid og penger, blir belastet fellesskapet. Dette anser styret som svært dårlig og unødvendig bruk av begrensede ressurser.

Styret minner også om at det er alles ansvar å holde søppelhuset ryddig. Renovasjonsetaten plikter ikke å ta med seg annet enn det som ligger i konteinerne.

L. Bodutleie

Styret har avviklet ordningen med at styremedlemmer får anledning til å benytte boder på loftet uten vederlag. Styret jobber med å skaffe seg en oversikt over leieforhold, og åpner ikke lenger for at man kan leie boder på loftet når man flytter. Det vil fortsatt følge en bod med hver leilighet som tidligere.

M. Sommerfest

Som følge av takrehabiliteringsprosjektet valget Styret i år å ikke gjennomføre sommerfest.

N. 100.årsmarkering

I forbindelse med 100-årsjubileet for gården arrangerte styret en markering på tørkeloftet i Gørbitzgate 2. Rundt 40 beboere deltok, på markeringen. Beboer Henrik Melgaard Christensen lanserte boken han har skrevet om gårdens historie. Og koret Bivoks bidro med underholdning.



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. Merk særlig at budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter og kostnader

Driftsinntektene og driftskostnadene er tilnærmet som budsjettert og det fremkommer ingen større avvik. Takomtekkingsprosjektet utgjorde det store økonomiske løftet i 2022. Det var ingen store kostnadsoverskridelser, sett i lys av arbeidets art, omfang og eksterne faktorer som inflasjon.

Finanskostnadene var høyere enn budsjettert. Dette skyldes i all hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det negative resultatet må sees opp mot taktekkingsprosjektet og bruk av egenkapital og låneopptak.

Eiendomsskatten faktureres aksjonærene fra AS KFB og føres som inntekt før tilsvarende sum kostnadsføres og betales til kommunen.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 425 553.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Merk at den kortsiktige gjelden i *Balansen* synes uvanlig høy. Dette skyldes at slutfakturaen fra A. Hansen gruppen ble betalt over nyttår, og at vi holder tilbake betaling av to fakturaer til Tømmermester Kjetil Eriksen på grunn av reklamasjon av vindusarbeidet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Inntekter

Estimert likviditetsbudsjett for 2023 viser et behov for å øke felleskostnadene ("husleien"). Forretningsfører og styret har kommet frem til 5% økning sett opp mot estimerte økte utgifter grunnet inflasjon og økt lånebelastning.



I 2023 er det budsjettet for eiendomsskatt. Motposten til inntektene ligger under kommunale avgifter. Inntekten innhentet fra aksjonærene blir kostnadsført i sin helhet og betalt til kommunen.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til etterslep av vedlikehold som omfatter:

| | | |
|--------------------------|------------|---|
| Rehabilitering av tak | - | Ferdigstilling av prosjektet |
| Yttervinduer fase 4 | -1 000 000 | Arbeidet med rehabilitering av gårdens yttervinduer videreføres og går inn i fase 4, som innehar egen prosjektplan. |
| Tiltaksplan? | | |
| Takomtekkingsprosjektet. | | Det gjenstår arbeider på takomtekkingsprosjektet, blant annet rehabilitering av takterrassen, samt blytopper på pipene. |
| | | |

Resterende sum i budsjettet på 275 000 omfatter løpende vedlikeholdsbehov på bygninger og gårdsrom.

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 historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi forventer likevel omtrent det samme nivået som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8% fra 01.01.2023, samt individuell prisjustering.

Lån

AS KFB har lån i Sparebank 1 Østlandet.

For opplysninger om lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

Oslo, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP ORG.NR. 921 119 887, KUNDENR. 7832

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 12 060 713 | 5 924 736 | 6 179 000 | 6 330 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 532 | 375 788 | 6 000 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 12 064 245 | 6 300 524 | 12 179 000 | 6 330 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -13 461 | -11 957 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -95 471 | -80 675 | -100 000 | -100 000 |
| Avskrivninger | 15 | -25 896 | -21 455 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 125 | -32 250 | -7 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -4 125 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -145 800 | -141 690 | -147 000 | -149 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -32 199 | -113 707 | -60 000 | -223 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -17 902 646 | -2 381 008 | -17 647 000 | -1 275 000 |
| Forsikringer | | -629 980 | -570 228 | -605 498 | -675 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 164 343 | -1 190 795 | -1 452 059 | -1 419 000 |
| Vaskeri | 10 | -23 817 | -6 901 | 0 | -7 000 |
| Energi/fyring | | -66 305 | -77 018 | -90 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -501 881 | -473 077 | -476 500 | -530 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -628 031 | -642 770 | -614 500 | -686 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -21 241 955 | -5 747 656 | -21 213 657 | -5 176 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | -9 177 710 | 552 868 | -9 034 657 | 1 153 900 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 102 335 | 91 757 | 0 | 70 000 |
| Finanskostnader | 13 | -575 968 | -296 365 | -457 000 | -836 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -473 633 | -204 608 | -457 000 | -766 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -9 651 343 | 348 260 | -9 491 657 | 387 900 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -9 651 343 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 46 517 636 | 46 517 636 |
| Tomt | | 340 630 | 340 630 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 34 024 | 59 920 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 46 892 290 | 46 918 186 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 34 391 | 19 862 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 135 067 | 131 576 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 915 954 | 298 784 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 956 903 | 2 939 413 |
| Innestående i andre banker | | 1 545 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 043 860 | 3 389 635 |
| SUM EIENDELER | | 50 936 150 | 50 307 821 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 16 | 626 000 | 626 000 |
| Opptjent egenkapital | | 25 459 071 | 35 110 414 |
| SUM EGENKAPITAL | | 26 085 071 | 35 736 414 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 21 232 771 | 13 999 837 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 21 232 771 | 13 999 837 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 151 192 | 96 830 |
| Leverandørgjeld | | 3 050 232 | 234 783 |
| Påløpte renter | | 216 157 | 78 469 |
| Påløpte avdrag | | 200 726 | 161 487 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 3 618 307 | 571 569 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 50 936 150 | 50 307 821 |
| Pantstillelse | 18 | 16 000 000 | 16 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 20.02.2023

Styret i AS Kontorfunk Forenings Byggeselskap

Helle Hagness /s/

Lars Børresen /s/

Marianne Isaksen /s/

William Lavatelli Kempton /s/

Stein Ness /s/

Tom Erling Ridd /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Ekstraordinær innbetaling takarbeider | 6 000 013 |
| Felleskostnader | 4 798 680 |
| Eiendomsskatt | 484 384 |
| TV | 394 104 |
| Leie | 198 000 |
| Internett | 111 660 |
| Bod | 79 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 12 066 041 |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| TV | -4 164 |
| Internett | -1 164 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 12 060 713 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Innbetalinger vaskeri | 3 050 |
| Husleie gebyrer | 82 |
| Utleie | 400 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 3 532 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -13 461 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -13 461 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 95 471.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -26 260 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 939 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -32 199 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|--------------------|
| Pussarbeid/N.K. Nielsen AS | -30 028 |
| Omtekking tak/A.Hansen Gruppen AS | -15 458 266 |
| Vindusrestaurering/Tømmermester Kjetil Eriksen AS | -1 485 911 |
| Murarbeid/Tom Greve | -620 182 |
| Kontroll takarbeid/Blikkenslager Jacob Aakre | -115 313 |
| Tilskudd vindusrehabilitering/Kulturminnefondet | 305 000 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -17 404 699 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -50 939 |
| Drift/vedlikehold VVS | -87 629 |
| Drift/vedlikehold elektro | -240 013 |



| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 259 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -106 924 |
| Kostnader dugnader | -3 185 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -17 902 646 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -485 026 |
| Vann- og avløpsavgift | -399 285 |
| Feieavgift | -19 879 |
| Renovasjonsavgift | -260 154 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 164 343 |

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Strøm vaskeri | -23 817 |
| SUM KOSTNADER VASKERI | -23 817 |

| | |
|--------------------|----------------|
| SUM VASKERI | -23 817 |
|--------------------|----------------|

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -2 000 |
| Container | -17 368 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 463 |
| Verktøy og redskaper | -757 |
| Driftsmateriell | -2 677 |
| Vaktmestertjenester | -400 971 |
| Renhold ved firmaer | -115 725 |
| Andre fremmede tjenester | -8 476 |
| Trykksaker | -30 625 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 450 |
| Andre kontorkostnader | -22 148 |
| Porto | -600 |
| Kontingenter | -1 550 |
| Gaver | -2 500 |
| Bank- og kortgebyr | -3 728 |
| Velferdskostnader | -4 994 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -628 031 |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 942 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 17 490 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 9 463 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 66 154 |
| Andre renteinntekter | 3 286 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 102 335 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -160 237 |
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -100 610 |
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -153 901 |
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -155 977 |
| Renter på leverandørgjeld | -508 |
| Andre rentekostnader | -4 735 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -575 968 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1922 | 3 065 670 |
| Oppskrevet før 01.01.1999 | 46 593 700 |
| Avskrevet tidligere år | -3 141 734 |
| SUM BYGNINGER | 46 517 636 |

Tomten er kjøpt

Gnr.216/bnr.46 M. flere

Selskapet eier leilighet 95. Det er ikke knyttet aksjer til denne leiligheten.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Grill | |
| Tilgang 2019 | 22 213 |
| Avskrevet tidligere | -13 328 |
| Avskrevet i år | -8 884 |
| | 1 |
| SYKKELSTATIV | |
| Tilgang 2020 | 85 059 |
| Avskrevet tidligere | -34 024 |
| Avskrevet i år | -17 012 |
| | 34 023 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 34 024 |



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-25 896**

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 626 000
fordelt på 626 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SpareBank1 Østlandet

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2012 | -8 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 344 000 | |
| Nedbetalt i år | 352 000 | |
| | | -5 104 000 |

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -3 650 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 275 394 | |
| Nedbetalt i år | 110 297 | |
| | | -3 264 309 |

SpareBank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -2 008 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -3 161 231 | |
| Nedbetalt i år | 168 952 | |
| | | -5 000 279 |

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -2 666 667 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 666 667 | |
| Nedbetalt i år | -7 864 183 | |
| | | -7 864 183 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 232 771**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------|------------|
| Pantelån | 21 232 771 |
| Påløpte avdrag | 200 726 |



| | |
|---------------|-------------------|
| TOTALT | 21 433 497 |
|---------------|-------------------|

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 46 517 636 |
| Tomt | 340 630 |
| TOTALT | 46 858 266 |

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80717653. 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 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 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.



ORIENTERINGER

Driften

På kort sikt, i 2022:

- Avslutte takomtekkingsprosjektet
- Gjennomføre reklamasjon vindusrehabilitering
- Utarbeide en vedlikeholds- og tiltaksplan i samarbeid med vaktmestertjenesten

På lengre sikt:

- Rehabilitering av yttervinduer.
- Utbedre takterrassen Jonas Reinsgate
- Effektivisere og modernisere kommunikasjonen mellom beboere og styret.

Aksjeselskapets nettside og Vibbo

Aksjeselskapets nettsider askfb.no har viktig og nyttig informasjon. Aksjonær finner også nyttig informasjon om sitt bo- og eierforhold ved å logge seg inn på vibbo.no, som er OBOS sin løsning. Her er blant annet skatteopplysninger tilgjengelig og kontaktinformasjonen som OBOS bruker. Det er viktig å holde kontaktinformasjonen oppdatert.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80717653. 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 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 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 innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle leiligheter ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Det er ivaretatt med brannvarslingsanlegget.

I tillegg skal det være godkjent, manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i hver leilighet. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle leiligheter har fra selskapet fått utdelt pulverapparat. En sørvisavtale med If Sikkerhetsbutikken skal ivareta jevnlig kontroll av disse. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret umiddelbart.



INNKOMMENDE FORSLAG

A) Forslag til tilføyning av husordensreglene

Forslagsstiller: Mira Kahn

Det er lov å ha med dyr ut i bakgården når man er ute selv så lenge dyret holdes i bånd og ikke er sjenerende for andre ved at det eksempelvis bjeffer eller luftes for å gjøre fra seg

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.



7832 AS Kontorfunk Forenings Bygges

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.