



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 810 346	1 825 389
Sum inntekter		1 810 346	1 825 389
Kostnader			
Lønnskostnad		53 627	51 345
Annen driftskostnad		1 461 935	1 279 432
Sum kostnader		1 515 562	1 330 777
Driftsresultat		294 784	494 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 122	2 363
Sum finansinntekter		4 122	2 363
Annen finanskostnad		71 953	52 407
Sum finanskostnader		71 953	52 407
Netto finans		-67 831	-50 044
Ordinært resultat før skattekostnad		226 953	444 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 953	444 568
Årsresultat		226 953	444 568
Totalresultat		226 953	444 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 953	444 568
Sum overføringer og disponeringer		226 953	444 568



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		50 091 934	50 037 925
Sum varige driftsmidler		50 091 934	50 037 925
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		50 122 102	50 037 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			8 482
Sum fordringer		0	8 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 894	733 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 894	733 910
Sum omløpsmidler		543 894	742 391
SUM EIENDELER		50 665 996	50 780 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 580 929	29 353 975
Sum opptjent egenkapital		29 580 929	29 353 975
Sum egenkapital		29 583 729	29 356 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 836 658	6 268 923
Øvrig langsiktig gjeld		14 989 718	14 959 700
Sum annen langsiktig gjeld		20 826 376	21 228 623
Sum langsiktig gjeld		20 826 376	21 228 623
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 009	132 830
Leverandørgjeld		114 092	61 028
Annen kortsiktig gjeld		42 790	1 060
Sum kortsiktig gjeld		255 891	194 918
Sum gjeld		21 082 267	21 423 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 665 996	50 780 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442262

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 708 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRUMMEDIKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 810 346	1 825 389
Sum inntekter		1 810 346	1 825 389
Kostnader			
Lønnskostnad		53 627	51 345
Annen driftskostnad		1 461 935	1 279 432
Sum kostnader		1 515 562	1 330 777
Driftsresultat		294 784	494 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 122	2 363
Sum finansinntekter		4 122	2 363
Annen finanskostnad		71 953	52 407
Sum finanskostnader		71 953	52 407
Netto finans		-67 831	-50 044
Ordinært resultat før skattekostnad		226 953	444 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 953	444 568
Årsresultat		226 953	444 568
Totalresultat		226 953	444 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 953	444 568
Sum overføringer og disponeringer		226 953	444 568



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMMEDIKE BORETTSLAG

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

Sum varige driftsmidler		50 091 934	50 037 925
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle		30 168	
-----------------	--	--------	--

anleggsmidler

		30 168	0
--	--	--------	---

Sum anleggsmidler

		50 122 102	50 037 925
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		0	8 482
----------------	--	---	-------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		543 894	733 910
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

		543 894	733 910
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		543 894	742 391
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER

		50 665 996	50 780 317
--	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
----------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	29 580 929	29 353 975
Sum opptjent egenkapital	29 580 929	29 353 975
Sum egenkapital	29 583 729	29 356 775
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 836 658	6 268 923
Øvrig langsiktig gjeld	14 989 718	14 959 700
Sum annen langsiktig gjeld	20 826 376	21 228 623
Sum langsiktig gjeld	20 826 376	21 228 623
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 009	132 830
Leverandørgjeld	114 092	61 028
Annen kortsiktig gjeld	42 790	1 060
Sum kortsiktig gjeld	255 891	194 918
Sum gjeld	21 082 267	21 423 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 665 996	50 780 317



Organisasjonsnr: 885 708 412
KRUMEDIKE BORETTSLAG

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

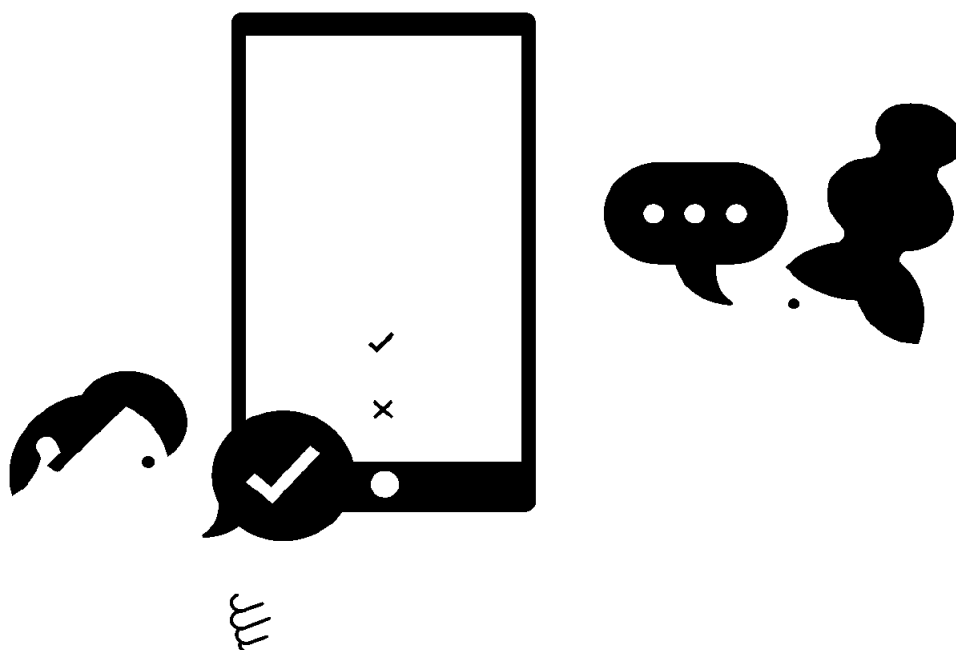
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

Krummedike Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 620





Velkommen til årsmøte i Krummedike Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Krummedike Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet 620.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 49 000



Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til oppgangsansvarlig foreslås satt til kr 5000.

Forslag til vedtak

Oppgangsansvarligs godtgjørelse settes til kr 5 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi skal velge 1 styremedlem for 2 år samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grethe Dønhaug (leder) Liakollveien 28 A

Roald Eilertsen Liakollveien 26 B

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Inger Marie Persson Liakollveien 26 B

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hilde Løvdal Liakollveien 26 B

Sunniva Heggem Lundin Liakollveien 28 B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Grethe Dønhaug

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roald Eilertsen

Som valgkomité foreslås:

Arve Dønhaug Liakollveien 28 A

Marit Haugen Sandvik Liakollveien 28 B

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Inger Marie Persson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Løvdal
- Sunniva Heggem Lundin

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Grethe Dønhaug

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roald Eilertsen

Sak 10

Valg av valgkomité

Vi skal velge medlemmer til valgkomitéen. Valgkomitéen sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Arve Dønhaug
- Marit Haugen Sandvik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Dønhaug	Liakollveien 28 A
Nestleder	Roald Jan Eilertsen	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Inger Marie Persson	Liakollveien 26 B
Varamedlem	Anne Frederikke Nørbech	Liakollveien 28 B
Varamedlem	Hilde Løvdal Stephens	Liakollveien 26 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Grethe Dønhaug		Liakollveien 28 A
Varadelegert		
Roald Jan Eilertsen		Liakollveien 26 B

Valgkomiteen

Arve Dønhaug	Liakollveien 28 A
Marit Kristine H Sandvik	Liakollveien 28 B

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Krummedike Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Krummedike Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885708412, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 155 182

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten ble kjøpt i 2003.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Krummedike Borettslag har deltidsansatt oppgangsansvarlig ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter og 3 beboermøter, 2 dugnadsmøter, samt har styret hatt 1 webseminar, 1 OBOS seminar, samt 3 regnskapsmøter.

Det er montert nye skumbrannslukkingsapparater og røykvarslere i både 26B og 28B.

Det er gjennomført 3 dugnader, og i tillegg har mange beboere bidratt når de har hatt mulighet.

Unni og Inger Marie har kjørt bort planteavfall til Grønmo.

Ugressmiddel er igjen supplert, og og alt ugress rundt hellene ved 26A og 26B og langs gangveiene, er rensert opp og fjernet før høsten.

Protan har sikret og reparert taket på begge blokkene, med påfølgende kontroll annet hvert år.

Styret har gjennomført HMS kontroll, og vedlikeholdet blir ivaretatt.

Ny pumpe på fjernvarmen ble montert på nyåret.

Vinduene i både 26B og 28B ble vasket innvendig.

Muren mot jenbanen er vasket grundig, men ikke malt.

Det er satt på beskyttende stålplater på grunnmurene på både 26B og 28B.

Det ble delt ut radonmålere til de som bor på "bakkeplan" i begge blokkene, som innhentes i februar.

Det er inngått kontrakt med HVS vedrørende klipping av hekkene 2 ganger i året



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 363 000 til større vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krummedike Borettslag.

Lån

Krummedike Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 4% fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krummedike Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krummedike Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport til styret 620.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		547 473	607 842	547 473	288 003
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		226 953	444 568	492 000	194 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-432 265	-485 216	-490 000	-470 000
Innsk. øremerk. bankkto		-150	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-54 008	-19 721	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-259 470	-60 369	2 000	-275 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		288 003	547 473	549 473	12 203
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		543 894	742 391		
Kortsiktig gjeld		-255 891	-194 918		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		288 003	547 473		



KRUMMEDIKE BORETTSLAG ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		504 218	537 623	535 560	549 240
Innkrevde felleskostnader	2	1 306 128	1 279 284	1 291 440	1 371 760
Andre inntekter		0	8 482	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 810 346	1 825 389	1 827 000	1 941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 627	-6 345	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-42 000	-40 000	-42 000	-49 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 840	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-66 110	-64 495	-66 000	-69 300
Konsulenthonorar	6	-6 533	-19 726	-20 000	-10 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-400 604	-206 670	-175 000	-363 000
Forsikringer		-116 080	-108 538	-116 000	-128 000
Kommunale avgifter	8	-235 216	-224 573	-232 000	-280 500
Kostnader sameie	20	24 972	-2 417	-28 000	-28 000
Energi/fyring	9	-399 765	-366 468	-345 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 371	-113 845	-117 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-123 378	-161 260	-132 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 515 562	-1 330 777	-1 296 000	-1 695 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		294 784	494 612	531 000	245 200
DRIFTSRESULTAT		294 784	494 612	531 000	245 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 122	2 363	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-71 953	-52 407	-45 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 831	-50 044	-39 000	-93 000
ÅRSRESULTAT		226 953	444 568	492 000	152 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		226 953	444 568		



KRUMMEDIKE BORETTSLAG
ORG.NR. 885 708 412, KUNDENR. 620

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 875 000	49 875 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	216 934	162 925
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		50 122 102	50 037 925
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	8 482
Driftskonto OBOS-banken		273 741	216 554
Sparekonto OBOS-banken		270 153	517 356
SUM OMLØPSMIDLER		543 894	742 391
SUM EIENDELER		50 665 996	50 780 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		2 800	2 800
Annen egenkapital	14	29 580 929	29 353 975
SUM EGENKAPITAL		29 583 729	29 356 775
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 836 658	6 268 923
Borettsinnskudd	16	14 959 700	14 959 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 826 376	21 228 623
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 092	61 028
Påløpte renter		24 065	11 743
Påløpte avdrag		74 944	121 087
Påløpte kostnader		3 416	0
Annen kortsiktig gjeld	18	39 374	1 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		255 891	194 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 665 996	50 780 317



Pantstillelse	19	49 872 200	49 872 200
Garantiansvar	20	116 116	28 959

Oslo, 23.03.23.2023

Styret i Krummedike Borettslag

Grethe Dønhaug/s/

Inger Marie Persson/s/

Roald Jan Eilertsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	960 840
Oppvarming	345 288
Kapitalkostnader på IN-lån	546 102
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-41 884
Overført til kapitalkostnader	-504 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 306 128

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 627
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 627

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 42 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 533
SUM KONSULENTHONORAR	-6 533

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 693
Drift/vedlikehold VVS	-65 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 251
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 720
Kostnader dugnader	-957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-400 604

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-163 273
Renovasjonsavgift	-71 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 216

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 280
Fjernvarme	-365 485
SUM ENERGI / FYRING	-399 765

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 300
Renhold ved firmaer	-51 199
Snørydding	-7 156
Gressklipping	-47 098
Andre fremmede tjenester	-465
Trykksaker	-1 576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-4 031
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-2 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 378

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 947
Andre renteinntekter	868
SUM FINANSINNTEKTER	4 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-71 953
SUM FINANSKOSTNADER	-71 953

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2003	49 875 000
SUM BYGNINGER	49 875 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.191/bnr.155 og 182.

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 694 808
Egenkapital fra IN tidligere	19 089 387
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-12 203 266
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 580 929

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-35 269 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 911 190
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	432 265
Nedbetalt tidligere, IN	19 089 387
Nedbetalt i år, IN	0
	-5 836 658
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 836 658

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-14 959 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 959 700

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-39 374
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 374

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 959 700
Pantelån	5 836 658
Påløpte avdrag	74 944
Beregnete IN-forpliktelse	6 886 121
TOTALT	27 757 423

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

Bygninger	49 875 000
TOTALT	49 875 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,9% av Rosenholm Garasjesameie og Rosenholm Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Rosenholm Garasjesameie, kr 84 953 og i Rosenholm Utomhussameie, kr 31 163.

Selskapets andel i sameiene vises i balansen som anleggsmidler under posten

Andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

Kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656503. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Sikring av takene og rep. i henhold til rapport fra Protan 3 nye brannslukningsapparater og røykvarsler i hvert bygg Platebeslått grunnmurene i begge bygg.	
2020	Ventilasjonsanlegg og tak over to dører	Rens av ventilasjonsanlegg. Tak over inngangsdørene i 28 B og 26 B.
2017	Maling	Maling av inngangspartier i nr 26 og nr 28 A og C. Maling av vinduer, treverk, stålkonstruksjoner og tak på balkonger Reparasjon av takrenner, grennrør og arbeid på noen balkonger
2015	Utført vedlikehold av begge tak	
2012	Rensing av fjernvarmeanlegget	Rensing av fjernvarmeanlegget og installering av filterbasert renseanlegg
2008	Skrappt og malt loddrette bærebjelker på	balkonger.
2007	Beiset søppelboer og listverk	rundt vinduer på blokkene.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 620 **Selskapsnavn:** Krummedike Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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