



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 320 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 323	1 168 049
Sum inntekter		2 081 323	1 168 049
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		6 968 534	1 336 543
Sum kostnader		7 082 634	1 450 643
Driftsresultat		-5 001 311	-282 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	2 684
Sum finansinntekter		578	2 684
Annen finanskostnad		51 836	
Sum finanskostnader		51 836	0
Netto finans		-51 258	2 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 052 569	-279 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 052 569	-279 911
Årsresultat		-5 052 569	-279 911
Totalresultat		-5 052 569	-279 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 052 569	-279 911
Sum overføringer og disponeringer		-5 052 569	-279 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-94 156
Andre fordringer		137 556	219 775
Sum fordringer		137 556	125 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 304	880 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 304	880 109
Sum omløpsmidler		780 860	1 005 728
SUM EIENDELER		780 860	1 005 728

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			348 019
Udekket tap		4 704 550	
Sum opptjent egenkapital		-4 704 550	348 019
Sum egenkapital		-4 704 550	348 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 858 224	
Sum annen langsiktig gjeld		4 858 224	0
Sum langsiktig gjeld		4 858 224	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		812	
Leverandørgjeld		621 191	563 552
Annen kortsiktig gjeld		5 182	94 156
Sum kortsiktig gjeld		627 185	657 708
Sum gjeld		5 485 409	657 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		780 860	1 005 728



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510107

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 320 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltnign AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 323	1 168 049
Sum inntekter		2 081 323	1 168 049
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		6 968 534	1 336 543
Sum kostnader		7 082 634	1 450 643
Driftsresultat		-5 001 311	-282 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	2 684
Sum finansinntekter		578	2 684
Annen finanskostnad		51 836	
Sum finanskostnader		51 836	0
Netto finans		-51 258	2 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 052 569	-279 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 052 569	-279 911
Årsresultat		-5 052 569	-279 911
Totalresultat		-5 052 569	-279 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 052 569	-279 911
Sum overføringer og disponeringer		-5 052 569	-279 911



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-94 156
Andre fordringer		137 556	219 775
Sum fordringer		137 556	125 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 304	880 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 304	880 109
Sum omløpsmidler		780 860	1 005 728
SUM EIENDELER		780 860	1 005 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			348 019



Udekket tap	4 704 550	
Sum opptjent egenkapital	-4 704 550	348 019
Sum egenkapital	-4 704 550	348 019
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 858 224	
Sum annen langsiktig gjeld	4 858 224	0
Sum langsiktig gjeld	4 858 224	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	812	
Leverandørgjeld	621 191	563 552
Annen kortsiktig gjeld	5 182	94 156
Sum kortsiktig gjeld	627 185	657 708
Sum gjeld	5 485 409	657 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	780 860	1 005 728



Organisasjonsnr: 991 320 814
SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER
TUN 1 OG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

SE Kringelåslia leil tun 1 & 2

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 12. juni 2022

Selskapsnummer: 7427





Velkommen til årsmøte i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 18:00 og lukker 12. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7427>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 7. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 7. juni kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Heiberg er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. 7427 - Årsrapport og regnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arvid Aage Skaar

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Olav Tertnes
- Petter Cedell

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Christian Westring



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arvid Aage Skaar	Toppåsveien 20, Bærum
Styremedlem	Petter Cedell	Åmotsskogen 2, Gjerdrum
Styremedlem	Espen Jørgensen	Jomfrubråtveien 54 C, Bekkelaget
Styremedlem	Erling Olav Tjernes	Adlers Gate 10, Tønsberg
Varamedlem	Arild Christian Westring	Syverstadkollen 38 D, Nesbru

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om SE Kringelåslia leil tun 1 & 2

Sameiet består av 72 seksjoner.

SE Kringelåslia leil tun 1 & 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991320814, og ligger i ØYER kommune med følgende adresse:

Geitryggen 10 - 26

Geitryggen 30 - 34

Geitryggen 40 - 64

Geitryggen 70 - 72

Gårds- og bruksnummer:

12 108

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

SE Kringelåslia leil tun 1 & 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styrets møtevirksomhet har i 2021 vært preget av pandemien, og kontakten har primært skjedd på e-post og Teams. Styret har hatt ett fysisk møte på Hafjell, der gjennomgang av det pågående vedlikeholdsprosjektet har vært hovedsaken.

Styrets hovedoppgave i 2021 har vært planlegging og gjennomføring av det såkalte søyleprosjektet. Entreprenøren startet sitt arbeid i juni 2021, og dette pågikk til desember, da det etter avtale med entreprenøren ble tatt en vinterpause. Arbeidet er satt i gang igjen etter påske 2022, og planen er å bli ferdig i løpet av 2022. Entreprenøren vurderte det slik at det var mest hensiktsmessig å begynne i Tun 2. Denne delen av prosjektet ble praktisk talt ferdig før vinterpausen.

I løpet av arbeidsperioden ble det imidlertid avdekket at flere av søylene i Tun 1 var i dårligere forfatning enn først antatt, og det ble derfor tatt tiltak for å understøtte verandaer og svalganger som var utsatt.

Søyleprosjektet er tidligere informert om på facebook og i et informasjonsmøte på Teams, og styret viser til dette når det gjelder bakgrunnen for prosjektet. Styret har i samarbeid med Norconsult fulgt opp entreprenørens arbeid tett, blant annet med deltakelse på byggemøtene. Styret er tilfreds med entreprenørens utførelse av prosjektet. Informasjonsflyten har riktignok vært litt utfordrende enkelte ganger, slik at det blant annet har vært ufullstendig informasjon om hvilke leiligheter som står for tur; enkelte av eierne har derfor opplevd vanskeligheter med å tilpasse seg utførelsen av arbeidet.

Prosjektet går som planlagt, både fremdriftsmessig og økonomisk. Som kjent fra tidligere er totalkostnadene budsjettert til 9,4 millioner kroner. Det har vært betydelige prisøkninger på byggematerialer i perioden, og det gjenstår å se hvordan dette vil slå ut for oss. Styret har en låneramme i OBOS-banken på 13 millioner kroner, og vi antar at vi derfor har en buffer til å møte ekstra kostnader av denne type, i tillegg til ekstra kostnader i forbindelse med tilleggsarbeider som nevnt nedenfor.

Arbeidet med søyleprosjektet har avdekket andre vedlikeholdsbehov ved våre bygninger, og disse blir fulgt opp mens vi har entreprenør på stedet. Det har vist seg at enkelte av svalgangene har en markant nedbøyning («svaier»), og styret har vurdert det slik at det er riktig å understøtte disse. Videre har vi også avdekket behov for å utbedre beslag på noen av pipene, og sette i verk tiltak for å tette en vannlekkasje ved garasjeport Tun 2. Også forsikringssaken vedrørende lekkasje i Tun 2 viste behov for tilleggsarbeider i gavl vegg, som nå er utført. En skade på garasjeporten i Tun 1 fra 2021 i forbindelse med innflytting vil bli utbedret av vedkommende sameier etter påske i 2022. Styret måtte vinteren 2022 engasjere elektriker for å gjennomgå alle inntaksskapene i Tun 1 og 2, etter at strømmen i ett av byggene i Tun 2 måtte stenges på grunn av varmgang i et sikringskap.

Det nye elbil-ladesystemet har vært i drift siden påsken 2021, og har etter styrets vurdering fungert godt. Riktignok forutsetter slike systemer en viss «digital kompetanse» hos brukerne, noe som har skapt utfordringer for noen. Vår erfaring er imidlertid at med litt trening har dette gått bra. Infrastrukturen til den nye ordningen er betalt av sameiet og er tilgjengelig for alle deltakere som ønsker å koble seg til systemet. Det enkelte medlem av ordningen har selv betalt for sitt ladepunkt, og for strømmen som forbrukes.

Som kjent har strømprisene i Sør-Norge steget betydelig i vinter, og det samme har gassprisene. Dette påvirker også oss, men har foreløpig ikke medført noen økning i det beløpet styret innkrever i felleskostnader. Dette vil styret komme tilbake til, hvis det blir behov for det.



Søyleprosjektet og felleskostnadene i sameiet betales nå av sameierne månedsvis. Foreløpig er månedlig innbetaling beregnet slik at normale felleskostnader og finanskostnader dekkes av innbetalingene, med en nedbetalingsplan på lånekostnadene over 10 år.

Styret vurderer det slik at det er en fordel for sameierne at sameiets lån nedbetales så raskt som mulig etter at prosjektet er fullført. Dette skyldes dels at sameiets rentekostnader er høyere enn det rentenivå de fleste av sameierne vil kunne oppnå, fordi sameiet ikke kan stille god nok sikkerhet til banken. Dels skyldes styrets ønske om rask nedbetaling også at det er nødvendig å gjøre noe med den negative egenkapitalen som sameiet per dags dato har på grunn av søyleprosjektet, se årsregnskapet. Uansett er det en fordel at sameiet ikke fremstår med fellesgjeld av betydning. Fellesgjeld vil normalt ha en viss betydning i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter i sameiet. Styret ønsker derfor å innkalle kapital fra sameierne når prosjektet er ferdigstilt, for å kunne nedbetale lånet i sin helhet.

Styret har registrert at vår parkeringsplass har vært benyttet som snuplass for større kjøretøyer i forbindelse med utbyggingsprosjektet nedenfor oss. Eventuelle skader på parkeringsplassens toppdekke vil bli krevd utbedret av utbyggerne.

Det har også vært andre mindre oppfølgingssaker i perioden. Styret har ikke hørt mer fra Telenor vedrørende ny basestasjon for området.

Facebook-gruppen vår fungerer etter styrets oppfatning fremdeles godt, og vi oppfordrer fortsatt alle seksjonseiere, og de av deres nære som er interessert i sameiet om å knytte seg til. Her kan man dele informasjon fortløpende, samt at det varsles om aktiviteter som skjer i nærområdet, ting gis bort, gjenglemte vinduer, nøkler og etterlatenskaper etter våre firbente. Ved søknad om medlemskap i facebook-gruppen, ber vi om at søkeren opplyser hvilken leilighet vedkommende tilhører, slik at administrator enklere kan godkjenne forespørselen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets økonomiske stilling er tatt inn i årsrapporten.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 081 323,-. Dette er kr 879 323,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling i forbindelse med sameiernes betaling for ladestasjoner. Sameiernes innbetaling for ladepunktene er inntekter for refunderbare kostnader, og berører strengt tatt ikke sameiets økonomi.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 082 634,-. En betydelig del av dette, kr 5 631 991,- skyldes i hovedsak kostnader til søyleprosjektet. I tillegg er det påløpt kostnader i forbindelse med infrastruktur til lading av el-bil og dette er utgiftsført i sin helhet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr5 052 569,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Styret vil innkalle kapital fra sameierne for å dekke inn underbalansen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 153 675,-. På grunn av lånerammen fra OBOS-banken anser styret at sameiet har tilfredsstillende arbeidskapital for resten av 2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR TO-ÅRSPERIODEN 2021 OG 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021-2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 300 000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til kr 123 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kringelåslia leil tun 1 & 2.

Lån

SE Kringelåslia leiligheter tun 1 & 2 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I forbindelse med søyleprosjektet er sameiet innvilget en låneramme på 13 000 000,- pr. 15.03.2022 er kr. 5 000 000,- utbetalt.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Fra årsskiftet har 2021/2022 har vi gått over til månedlig fakturering. I tillegg har vi lagt til en post på giroen for finanskostnader. Dette skyldes det pågående søyleprosjektet, og vil bortfalle når lånet er nedbetalt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Budsjett Kringelåslia leiligheter 2021-2022

	Ordinært:	Søyleprosjektet
Innkrevde felleskostnader (ordinære)	2 404 000	
Innkrevde felleskostnader (ekstraordinære)		13 000 000
Sum	2 404 000	13 000 000
Personalkostnader	30 000	
Styrehonorar	200 000	
Revisjonshonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar	240 000	
Konsulenthonorar		0
Drift og vedlikehold (ordinært)	1 000 000	
Drift og vedlikehold (ekstraordinært)		13 000 000
Forsikringer	230 000	
Energi/fyring	400 000	
Andre driftskostnader	370 000	
Sum	2 482 000	13 000 000
Driftsresultat	-78 000	
Finansinntekter		
Årsresultat	-78 000	0



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 72
8006 Bode

Foretaksregistret NO 975 389 367 MVA
Tlf. +47 24 50 84 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Selskapet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 og 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selskapet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 og 2 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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. Innholdet i revisjonsberetningen er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avslutte selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for et årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 utløst i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utviser profesjonell skapss gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonsprosedyrer for å håndtere slike risikoer, og innholder revisjonsberetningen som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

Kringelåslia Leiligheter Tun 1 og 2



- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden mistiligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, unnlagte fremstillinger eller overskyning av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskaps intern kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskaps evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på illeeggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike illeeggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan umiddelbart medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkluderer illeeggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodo, 25. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statautorisert revisor

Erstatningsansvar: Ernst & Young AS, Årstad, 0657, 0657

Uavhengig revisors beretning - Samlet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 og 2 2021

Erstatningsansvar: Ernst & Young AS, Årstad, 0657, 0657



SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2 ORG.NR. 991 320 814, KUNDENR. 7427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	1 202 071	1 168 049
Ladepunkt		865 000	0
Andre inntekter	3	14 252	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 081 323	1 168 049
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 713	-6 188
Forretningsførerhonorar		-117 874	-115 349
Konsulenthonorar	7	-5 828	-60 709
Drift og vedlikehold	8	-6 270 232	-601 654
Forsikringer		-125 619	-113 785
Energi/fyring	9	-370 400	-261 374
Andre driftskostnader	10	-71 868	-177 486
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 082 634	-1 450 643
DRIFTSRESULTAT		-5 001 311	-282 595
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	11	578	2 684
Finanskostnader	12	-51 836	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-51 258	2 684
ÅRSRESULTAT		-5 052 569	-279 911
Overføringer:			
Fra opptjent egenkapital		-348 019	-279 911
Udekket tap		-4 704 550	0



SAMEIET KRINGELÅSLIA LEILIGHETER TUN 1 OG 2
ORG.NR. 991 320 814, KUNDENR. 7427
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202	94 156
Kundefordringer		0	-94 156
Forskuddsbetalte kostnader		137 354	125 619
Driftskonto OBOS-banken		642 783	355 895
Sparekonto OBOS-banken		521	524 214
SUM OMLØPSMIDLER		780 860	1 005 728
SUM EIENDELER		780 860	1 005 728
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	348 019
Udekket tap	13	-4 704 550	0
SUM EGENKAPITAL		-4 704 550	348 019
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 858 224	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 858 224	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 182	94 156
Leverandørgjeld		621 191	563 552
Påløpte renter		812	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		627 185	657 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		780 860	1 005 728
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øyer, 18.05.2022

Styret i Sameiet Kringelåslia Leiligheter Tun 1 Og 2

Arvid Aage Skaar /s/

Petter Cedell /s/

Espen Jørgensen /s/

Erling Olav Tjernes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 202 071
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 202 071

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	12 727
Portåpner	1 525
SUM ANDRE INNETEKTER	14 252

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 713.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 828
SUM KONSULENTHONORAR	-5 828

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 029 767
Drift/vedlikehold VVS	-10 374
Drift/vedlikehold elektro (kr 865 000,- er fakturert eierne – se inntekt ladepunkt)	-1 122 591
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 270 232

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-154 280
Andre fyringskostnader	-216 120
SUM ENERGI / FYRING	-370 400

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-64 656
Andre fremmede tjenester	1
Trykksaker	-1 098
Telefon, annet	-1 984
Porto	-1 572
Bank- og kortgebyr	-2 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 868

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
SUM FINANSINNTEKTER	578

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 836
SUM FINANSKOSTNADER	-51 836

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000
Nedbetalt i år	141 776
	-4 858 224
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 858 224



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597590. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 12.06.22

Selskapsnummer: 7427 **Selskapsnavn:** SE Kringelåslia leil tun 1 & 2

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Einar Heiberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Arvid Aage Skaar

Styremedlem (2 skal velges)

Erling Olav Tertnes

Petter Cedell

Varamedlem (1 skal velges)

Arild Christian Westring

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.