



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 280 955	2 757 789
Sum inntekter		5 280 955	2 757 789
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	101 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 912	29 524
Annen driftskostnad		4 722 577	2 384 210
Sum kostnader		4 862 038	2 515 564
Driftsresultat		418 918	242 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 863	728
Sum finansinntekter		6 863	728
Annen finanskostnad			359
Sum finanskostnader		0	359
Netto finans		6 863	369
Resultat før skattekostnad		425 781	242 593
Årsresultat		425 781	242 593
Totalresultat		425 781	242 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		425 781	242 593
Sum overføringer og disponeringer		425 781	242 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 003	20 915
Sum varige driftsmidler		153 003	20 915
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		153 003	20 915
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 373	8 996
Sum fordringer		2 373	8 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 646	380 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 646	380 759
Sum omløpsmidler		694 019	389 755
SUM EIENDELER		847 022	410 669

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		314 600	
Udekket tap			111 181
Sum opptjent egenkapital		314 600	-111 181
Sum egenkapital		314 600	-111 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld		385 000	385 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 070	94 972
Annen kortsiktig gjeld		53 353	41 878
Sum kortsiktig gjeld		147 423	136 850
Sum gjeld		532 423	521 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 022	410 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424780

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 280 955	2 757 789
Sum inntekter		5 280 955	2 757 789
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	101 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 912	29 524
Annen driftskostnad		4 722 577	2 384 210
Sum kostnader		4 862 038	2 515 564
Driftsresultat		418 918	242 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 863	728
Sum finansinntekter		6 863	728
Annen finanskostnad			359
Sum finanskostnader		0	359
Netto finans		6 863	369
Resultat før skattekostnad		425 781	242 593
Årsresultat		425 781	242 593
Totalresultat		425 781	242 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		425 781	242 593
Sum overføringer og disponeringer		425 781	242 593



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		153 003	20 915
Sum varige driftsmidler		153 003	20 915

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		153 003	20 915
-------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 373	8 996
Sum fordringer		2 373	8 996

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 646	380 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 646	380 759

Sum omløpsmidler		694 019	389 755
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		847 022	410 669
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	314 600	
Udekket tap		111 181
Sum opptjent egenkapital	314 600	-111 181
Sum egenkapital	314 600	-111 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld	385 000	385 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	94 070	94 972
Annen kortsiktig gjeld	53 353	41 878
Sum kortsiktig gjeld	147 423	136 850
Sum gjeld	532 423	521 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	847 022	410 669



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6002

Kringsjåbygg Sameie



Velkommen til årsmøte i Kringsjøbygg Sameie

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Ungdomshuset ved Nordberg 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utredning av sol- og vindenergi på takene
8. Tilfluktsrommene, gamle søppelboder i kjellere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kringsjøbygg Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de 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
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



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. s.6002 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.



Sak 7

Utredning av sol- og vindenergi på takene

Forslag fremmet av:

Thomas Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømprisen fortsetter å være høy og strømstøtten synker. Samtidig faller prisene på solcellepanel og samfunnet krever mer grønn energi.

Styrets innstilling

Styret utreder mulighetene og lønnsomheten i solcellepark på garasjetak og blokkene, samt mikro-vindmøller på blokkene, og leverer en konklusjon og eventuell plan for utbygging til årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene og lønnsomheten i solcellepark på garasjetak og blokkene, samt mikro-vindmøller på blokkene, og leverer en konklusjon og eventuell plan for utbygging til årsmøtet i 2025.

Sak 8

Tilfluktsrommene, gamle søppelboder i kjellere

Forslag fremmet av:

Margita Gertrud K Askelund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mye søppel der. De stedene brukes til mange ulike ting. Oppbevaring av visne planter, ting som ikke brukes lenger og mye annet.

Jeg synes alle bør sjekke de stedene og hjelpe til med rydding. Jeg tror ikke det blir terrorangrep eller krig med det første. Men vi bør ha tilfluktsrom, som kan brukes for vår sikkerhet.

Styrets innstilling

1. Styrets innstilling er at forslaget tas til følge.

2. Kravet for tilfluktsrom er at det kan ryddes på 72 timer, og det er vi godt innenfor. Vi setter opp rydding av fellesarealene på høstdugnaden.

Beboerne er allerede pålagt ansvar gjennom sameiets vedtekter. Styrets forslag til vedtak er at innspillet tas til etterretning.



Forslag til vedtak

Beboerne bør pålegges ansvar! Alle som bor her, ikke bare eierne, bør bidra til at det blir orden i kjellerne, akkurat som på andre steder i sameiet.

Styret skal ikke arbeide som våre vaktmestere! De har andre, viktigere ting å håndtere!

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil legge frem sin innstilling på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Harsten
Engasjert i å skape et godt bomiljø. Mye erfaring fra styrearbeid

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Jakobsen	Minister Ditleffs Vei 17 A
Styremedlem	Wilhelm Bjølseth	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Anja Sofi Heltne	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Marit Hetland	Minister Ditleffs Vei 17 C
Styremedlem	Håvard Hoelsæter	Minister Ditleffs Vei 15 C
Varamedlem	Eliza Banoun	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Even Mesna Dahl	Minister Ditleffs Vei 17 B
Varamedlem	Jørn Bjarne Hauge	Minister Ditleffs Vei 17 C
Varamedlem	Christoffer Carl T Røed	Minister Ditleffs Vei 17 B

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Kringsjåbygg Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

50 291

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

Kringsjåbygg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.



Styrets arbeid

Styret har hatt elleve (11) møter. Møtene har i all hovedsak vært fysiske og referat har blitt ført i OBOS sin digitale plattform Styrerommet.no. Møtereferatene har blitt delt via Vibbo og hengt opp på tavlene i oppgangene.

Dugnader, frivillig innsats

Det ble arrangert høst- og vårdugnad. Med godt fremmøte og god innsats. Planter ble beskåret, ny hekk foran nr 1 ble anlagt og det ble ryddet grus og tørt gress, løv og greiner. Ting og tang i kjellerområdet ble fjernet. Vaktmester ved KA-Eiendomsdrift feiet indre gård i forbindelse med vårdugnaden.

Sameiet setter stor pris på den frivillige innsats fra flere beboere for å holde sameiet grønt, ryddig og presentabelt. Grønt-gruppas innsats med planter og blomster har gitt flotte resultater i hagen og bedene.

Løpende vedlikehold

På grunn av lekkasjer gjennom pipeløpene og ut feielukene i kjelleren har Energima AS festet pipeviftene bedre og tettet sprekker mellom pipehatt og pipevifter med brannsikket silikon Styret er fornøyd med bytting fra gressklipping fra ISS med robotgressklippere. Vi har hatt færre runder med tette rør og oversvømmelser i vaskeriet i 17 på grunn av at beboere har kastet feil ting i toalettet.

Eieres felles forpliktelser

Styret har tett oppfølging av vedtekter på vegne av alle eierne i sameiet. Totalrenovering/oppussing krever at arbeidet skjer uten at fellesanlegg som luftkanaler, bærende vegger eller fasade endres. Styret etablerte i 2019 en innmeldingspraksis i forkant av utbedringsarbeid. Flere melder nå inn oppussing på forhånd, og velger autoriserte håndverkere.

Det ble innført nye regler for boligsalg i 2022. De nye reglene stiller krav til tilstandsrapporten og legger mer ansvar på den som skal selge bolig. Selger må dokumentere hva som er gjort, og hvem som har utført eventuell oppgradering. Styret understreker at garasjene ikke skal benyttes til næringsformål, og kun leies ut eksternt ett år om gangen når eier ikke finner interne som vil leie eller kjøpe garasjen. Det er ikke anledning til å lade bil inne i garasjene, av kapasitets- og sikkerhetshensyn. De tre ladestasjonene ute kan benyttes mot et påslag i husleien. Våren 2024 kommer ladeinfrastruktur til garasjer og 18 nye ladepunkter på parkeringsplassene i bakgården.

Styret har et HMS-system i Styrerommet.no som passer på at viktige ting blir gjennomført med jevne mellomrom gjennom året og ved utskiftninger i styret.

Større saker

OBOS vedlikeholdsplan ble mottatt og prosjekter planlagt. Vinteren 2023 gjennomførte OBOS prosjekt betongundersøkelser av balkongene gjennomført, og konklusjonen var at utbedring av toppdekket burde gjøres innen 2 år. Dette gjennomføres av Alfa Malermester sommeren 2024 sammen med at vinduskarmer og grunnmur males.

Ei-kontroll og termografering ble gjennomført av Optimal Elektro på hele bygningsmassen, og manglene utbedres våren 2024 av Torpa Elektro.

Garasjene ble rehabilitert av Oslosnekkeren AS, med maling og nye planker der det var råttent, jamfør årsmøtevedtak i 2023.

ENØK-kartleggingsprosjekt fra OBOS prosjekt konkluderte med at det mest lønnsomme var å bytte gamle vinduer og etterisolere veggene på balkongsiden. Oslo kommune og ENOVA hadde gode tilskuddsordninger for dette og bytte av ytterdører og balkongdører.



Sameiet måtte ha regien på disse ENØK-tiltakene for å utløse støtte, så dette ble gjennomført fra juni 2023 til mars 2024, men hver enkelt eier betalte kostnaden. 16 leiligheter ble etterisolert, 11 byttet ytterdør, 43 vinduer ble byttet og 8 balkongdører ble byttet. På grunn av noen feilbestillinger har sameiet tilbud på 3 store soveromsvinduer for store og mellomstore leiligheter med det lille vinduet på venstre side sett utenfra og et kjøkkenvindu til de små leiligheten. Ta kontakt med styret dersom du er interessert.

Ekstern hjelp

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 546 596,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Kringsjåbygg Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KRINGSJÅBYGG SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KRINGSJÅBYGG SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SKGSO-0248G-1E3DZ-0N0UQ-826CP-GGKSY



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 16:16:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SKGSO-0248G-1E3DZ-0NOUQ-826CP-GQKSV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 21

s.6002 - Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 115 814	2 729 458	3 111 000	3 263 000
Andre inntekter	3	2 165 141	28 331	0	5 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 280 955	2 757 789	3 111 000	8 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 549	-12 831	-12 831	-12 549
Styrehonorar	5	-89 000	-89 000	-89 000	-100 000
Avskrivninger	12	-37 912	-29 524	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 675	-12 071	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 438	-150 398	-156 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-189 849	-57 166	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-2 682 019	-302 940	-4 105 000	-5 617 000
Forsikringer		-497 207	-464 992	-512 000	-547 000
Kommunale avgifter	9	-629 478	-464 463	-527 000	-740 000
Energi/fyring		-172 494	-172 480	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 568	-177 878	-214 480	-220 000
Andre driftskostnader	10	-172 849	-581 822	-311 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 862 038	-2 515 564	-6 120 311	-7 808 549
DRIFTSRESULTAT		418 918	242 225	-3 009 311	454 451
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 863	728	0	0
Finanskostnader		0	-359	-194 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 863	369	-194 000	0
ÅRSRESULTAT		425 781	242 593	-3 203 311	454 451
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		314 600	0		
Reduksjon udekket tap		111 181	242 593		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	153 003	20 915
SUM ANLEGGSMIDLER		153 003	20 915
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 373	8 996
Driftskonto OBOS-banken		691 372	380 492
Sparekonto OBOS-banken		274	267
SUM OMLØPSMIDLER		694 019	389 755
SUM EIENDELER		847 022	410 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		314 600	0
Udekket tap		0	-111 181
SUM EGENKAPITAL		314 600	-111 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	385 000	385 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		385 000	385 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 353	41 878
Leverandørgjeld		94 070	94 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 423	136 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 022	410 669
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Kringsjåbygg Sameie

Thomas Jakobsen /s/

Wilhelm Bjølseth /s/

Anja Sofi Heltne /s/

Marit Hetland /s/

Håvard Hoelsæter /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 951 172
Garasje	126 060
El bil lading	38 150
Strøm	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 115 814

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	34 900
Kapitalinnkalling til vedlikehold iht. årsmøtevedtak	2 127 073
Nøkler	3 168
SUM ANDRE INNETEKTER	2 165 141

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 549
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 549

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 2022/2023, og er på kr 89 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 675.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-179 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 819
SUM KONSULENTHONORAR	-189 849

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 033 090
Drift/vedlikehold VVS	-32 201
Drift/vedlikehold elektro	-127 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 321
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 734
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-358 187
Kostnader dugnader	-2 223
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 682 019

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-486 087
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-141 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-629 478

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 000
Container	-19 630
Vaktmestertjenester	-32 475
Renhold ved firmaer	-67 500
Snørydding	-35 140
Andre fremmede tjenester	-1 225
Trykksaker	-756
Porto	-260



Bank- og kortgebyr	-3 601
Velferdskostnader	-4 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 849

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	774
Andre renteinntekter	674
SUM FINANSINNTEKTER	6 863

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper

Tilgang 2023	170 000	
Avskrevet i år	-17 000	
		153 000

Garasjeanlegg

Kostpris	284 244	
Avskrevet tidligere	-284 243	
		1

Lekeapparat

Tilgang 2018	147 619	
Avskrevet tidligere	-126 706	
Avskrevet i år	-20 912	
		1

Vaktmestergarasje nr. 1

Kostpris	528	
Avskrevet tidligere	-527	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	153 003
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-37 912
--------------------------------	----------------

NOTE: 13

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskifting av vinduer (43stk), dører (8+11) og etterisolering vegg på balkongside (16).	Enkelte sameiere har skiftet vinduer og dører. Betalt av sameier.
2023	Rehabilitering av garasjeanlegg	Utvendig maling og skifte av råtne planker.
2021 2017 - 2017	Rep/rehabilitering av gavlvegger Bunnledningene er rehab. (strømperehab).	Bunnledningene er rehabiliterert ved strømperehabilitering.
2014 - 2014	Utskifting av vinduer og dører.	Enkelte sameiere har skiftet vinduer og dører. Betalt av sameier.
2011 - 2011	Oppgradering sikringstavler.	Enkelte sameiere har oppgradert sikringsanlegget. Betalt av sameier.
2010 - 2010	Maling av kjellergulv, nye brannslukkere	
2010 - 2010	Ny brannsikre dører i kjellernedganger.	
2009 - 2009	Rehabilitering garasjeanlegg og gavlvegg	
2007 - 2007	Taktekking	
2007 - 2007	El-arbeider og vinduer/dører.	Oppgradert flere sikringsskap. Utskifting av flere dører og vinduer (betalt av sameier).



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 6002 Selskapsnavn: Kringsjøbygg Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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