



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 488 573	2 492 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 488 573</b>	<b>2 492 819</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 681	101 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 524	29 524
Annen driftskostnad		2 013 545	2 302 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 142 749</b>	<b>2 434 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 824</b>	<b>58 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		287	842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>287</b>	<b>842</b>
Annen finanskostnad		74	534
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74</b>	<b>534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>213</b>	<b>308</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 037	59 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>



### Balanse

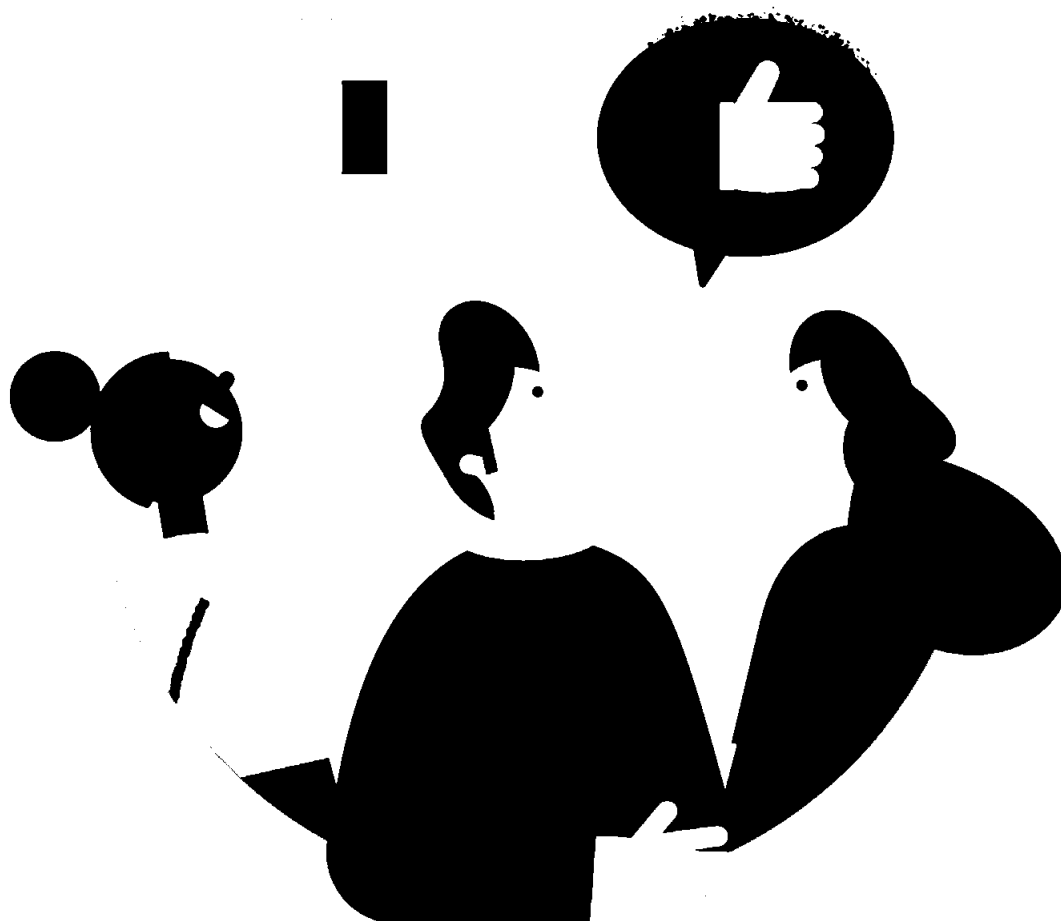
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 962	109 486
Sum varige driftsmidler		79 962	109 486
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		79 962	109 486
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		140	3 374
Sum fordringer		140	3 374
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 772	176 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 772	176 833
Sum omløpsmidler		549 912	180 207
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>629 875</b>	<b>289 693</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		159 776	
Udekket tap			186 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>159 776</b>	<b>-186 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>159 776</b>	<b>-186 261</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		385 000	385 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>385 000</b>	<b>385 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>385 000</b>	<b>385 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 724	61 695
Annen kortsiktig gjeld		62 375	29 259
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 099</b>	<b>90 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>470 099</b>	<b>475 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>629 875</b>	<b>289 693</b>



## Årsmøte 2021

Kringsjåbygg Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 21. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kringsjåbygg Sameie. Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6002>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Oppussing av underganger: male vegger, dører og gulvet
7. Reperasjon regnvann
8. Vann rennende fra etasjen over
9. Beplantning av hagen mot Folke Bernadottes vei

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kringsjåbygg Sameie**

Jan V Steen

Helene Elvebråten

Anja Sofi Heltne

Marit Hetland

Håvard Hoelsæter



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Geir Helgeland og Jørn Hauge.

**Forslag til vedtak**

Geir Helgeland og Jørn Hauge velges som protokollvitner





Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 89.000.

**Styrets innstilling**

Styret forslår at styrehonoraret på kr. 89.000 godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 89.000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Kringsjåbygg Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer :  
50 291

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kringsjåbygg Sameie har ingen ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

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



## Styrets arbeid

### STYRETS ARBEID 2020

Styret har hatt fjorten (14) møter, og flere korte møter for å ta opp hastesaker. Møtene har vært digitale fra mars. Møtereferatene ble hengt opp på tavlene i oppgangene, og delt via e-postlisten.

### Løpende vedlikehold

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

### Eieres felles forpliktelser

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

### Covid 19

Styret har satt opp informasjonsplakater og organisert fellesansvar for spriting/renhold av gelendre og dørhåndtak i oppgangene. Vaskerommene er utstyrt med engangs vaskeluter. Treningsrommet har holdt stengt, dugnadene ble arrangert over langsen. Større aktiviteter som krever adgang til enhetene ble satt på vent. F.eks. den årlige brannvernkontrollen.

### Større saker

Det ble satt ut radonmålere i kjellere og leiligheter opp t.o.m.3. etasje.  
Det ble montert nye utelamper ved garasjene.  
Det ble skiftet vifte over 15C.  
Pipene ble feiet og feierluker tømt av Brann- og Feiervesenet.  
Alle enheter fikk nytt brannslukningsapparat, og det ble montert nye brannvarslere i oppganger, kjellere og vaskerom.

### Dugnader, frivillig innsats

Det ble arrangert to dugnader, om våren og høsten. Litt over langsen av smittevern hensyn. Det ble ryddet grus og tørt gress, løv og greiner. Og planter ble beskåret. Hensatte ting i kjellerområdet ble fjernet. ISS feiet indre gård. Sameiet er takknemlig for at flere beboere gjør en frivillig innsats for å holde sameiet grønt, ryddig og presentabelt.

### Antennelaget/Telia

KB sameie er medlem i Kringsjånnett SA og har et varamedlem til styret. Telia/BKT har gjennomført de første trinnene i oppgraderingen av nettet i sameiet. Innføringen av nye kabler til hver leilighet har styret satt på vent av smittevern hensyn.



## Ekstern hjelp

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

## Arbeid i 2021

Hovedsatsingen i 2021 blir vedlikehold av fire gavler, og rens av lufteanlegg fra kjøkken og bad. Styret følger dessuten opp umiddelbare mangler som oppstår gjennom året.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 488 573.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 142 749.

### Resultat

Årets resultat på kr 346 037 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 464 813.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 385 000 for 2021.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt. Satt ut ifra indeksjusteringer samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kringsjåbygg Sameie.

### Lån

Kringsjåbygg Sameie har lån ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kringsjåbygg Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 835YB-B4BHY-58QEF-NWM3H-ZD3LK-BBYBQ



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 458 376	2 457 876	2 458 000	2 574 000
Andre inntekter	3	30 197	34 943	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 488 573</b>	<b>2 492 819</b>	<b>2 458 000</b>	<b>2 574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 681	-12 831	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-89 000	-89 000	-89 000	-89 000
Avskrivninger	13	-29 524	-29 524	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 551	-8 384	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-142 110	-138 105	-145 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-446	-9 800	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-348 732	-657 793	-385 000	-385 000
Forsikringer		-417 400	-390 096	-415 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-449 149	-429 176	-475 000	-470 000
Energi/fyring		-74 111	-106 366	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 364	-166 375	-170 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-390 681	-396 627	-399 000	-410 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 142 749</b>	<b>-2 434 076</b>	<b>-2 224 000</b>	<b>-2 241 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>345 824</b>	<b>58 743</b>	<b>234 000</b>	<b>333 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	287	842	0	0
Finanskostnader	12	-74	-534	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>213</b>	<b>308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>346 037</b>	<b>59 051</b>	<b>234 000</b>	<b>333 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 776	0		
Reduksjon udekket tap		186 261	59 051		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	79 962	109 486
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 962</b>	<b>109 486</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		140	3 374
Driftskonto OBOS-banken		549 509	176 570
Sparekonto OBOS-banken		264	263
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>549 912</b>	<b>180 207</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>629 875</b>	<b>289 693</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		159 776	0
Udekket tap		0	-186 261
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>159 776</b>	<b>-186 261</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	14	385 000	385 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>385 000</b>	<b>385 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 480	29 329
Leverandørgjeld		22 724	61 695
Annen kortsiktig gjeld	15	29 895	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 099</b>	<b>90 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>629 875</b>	<b>289 693</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2021  
Styret i Kringsjåbygg Sameie

Jan V Steen/s/

Helene Elvebråten/s/

Anja Sofi Heltne/s/

Marit Hetland/s/

Håvard Hoelsæter/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 322 384
Garasje	126 060
El bil lading	9 500
Strøm	432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 458 376</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	29 947
Skilt	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>30 197</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-2 000
Naturalytelser speilkonto	2 000
Arbeidsgiveravgift	-14 241
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 681</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 89 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 551.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-446
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-446</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 347
Drift/vedlikehold VVS	-24 210
Drift/vedlikehold elektro	-76 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 986
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-970
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 653
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 241
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 621
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-348 732</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-298 039
Feieavgift	-11 179
Renovasjonsavgift	-139 931
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 149</b>

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

Container	-19 274
Verktøy og redskaper	-698
Driftsmateriell	-1 279
Vaktmestertjenester	-158 198
Renhold ved firmaer	-74 400
Snørydding	-75 845
Gressklipping	-49 776
Andre fremmede tjenester	-151
Kontor- og datarekvisita	-1 020
Trykksaker	-913
Andre kontorkostnader	-250
Telefon/bredbånd	-2 000
Porto	-1 988
Gaver	-1 299
Bank- og kortgebyr	-3 590
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-390 681</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>287</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-74
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-74</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	284 244	
Avskrevet tidligere	-284 243	1
Lekeapparat		
Tilgang 2018	147 619	
Avskrevet tidligere	-38 135	
Avskrevet i år	-29 524	79 960
Kostpris	528	
Avskrevet tidligere	-527	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>79 962</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-29 524</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-29 965
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 895</b>





## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Kringstjåbygg Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Landscaping.

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

### Forsikring

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

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges ny styreleder, 2 styremedlemmer, 4 varamedlemmer og 4 til valgkomite.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jan V. Steen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Marit Hetland**

**Anja Sofie Hetne**

**Valg av 4 Varamedlem** Velges for 1 år

**Jørn Bjarne Hauge**

**Geir Helgeland**

**Even Mesna Dahl**

**Christoffer Røed**

**Valg av 4 Valgkomite** Velges for 1 år

**Jørn Bjarne Hauge**

**Geir Helgeland**

**Even Mesna Dahl**

**Christoffer Røed**



Sak 6

**Oppussing av underganger: male vegger, dører og gulvet**

**Forslag fremmet av:** Amalia Del Carmen Alvarez Valero

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Oppussing av underganger: male vegger, dører og gulvet

**Styrets innstilling**

Det er andre prioriteringer i 2021/22.

**Forslag til vedtak**

Oppussing av underganger: male vegger, dører og gulvet



Sak 7

### **Reperasjon regnvann**

**Forslag fremmet av:** Amalia Del Carmen Alvarez Valero

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Finne løsninger for at regnvannet renner i kloakken ved 17 B og for at det ikke samles foran hovedinngangen (Heve asfalten ved inngangsdøra?)

### **Styrets innstilling**

Styret bestiller tømning og rens av kummer.

### **Forslag til vedtak**

Finne løsninger for at regnvannet renner i kloakken ved 17 B og for at det ikke samles foran hovedinngangen (Heve asfalten ved inngangsdøra?)



Sak 8

**Vann rennende fra etasjen over**

**Forslag fremmet av:** Amalia Del Carmen Alvarez Valero

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Mulighet for å montere noe på verandatakene for å unngå at vannet fra etasjen over renner ned på verandagelenderet i etasjene under.

**Styrets innstilling**

Styret kommer tilbake til dette og andre tiltak i 2023.

Det er andre prioriteringer i 2021/22).

**Forslag til vedtak**

Mulighet for å montere noe på verandatakene for å unngå at vannet fra etasjen over renner ned på verandagelenderet i etasjene under.



Sak 9

## **Beplantning av hagen mot Folke Bernadottes vei**

**Forslag fremmet av:** Vegar Bodilsønn Solnørdal

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiets hage mot fortauet i Folke Bernadottes vei er veldig "naken". Foreslår derfor planting av noen mindre trær (evt. busker) mellom de store trærne. Dette vil hindre innsyn i leilighetene til oss som bor i 1. etasje uten å ta lys eller sol. Jeg har fått tilbakemeldinger fra gjester på at hagen ikke ser ut som den er privat, noe som underbygges av at mange fotgjengere kutter over hagen, samt at folk som ikke bor i sameiet lufter hundene sine på plenen og ofte helt inntil balkongene. Dette er et relativt billig tiltak som jeg tror vil gi hagen et litt mer privat uttrykk og øke trivselen til beboere samtidig som det gjør at det ser hyggeligere ut fra utsiden.

### **Styrets innstilling**

Det foretas en forsiktig beplantning i hagen mot FB med bistand fra gartner.

Støttes med styrets begrunnelse.

### **Forslag til vedtak**

Sameiets hage som vender direkte mot Folke Bernadottes vei beplantes, i samråd med berørte beboere, med noen mindre trær og evt. busker for å hindre innsyn og gi hagen et mer privat uttrykk.



## Generell informasjon





## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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