



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 064 402	2 851 188
Sum inntekter		3 064 402	2 851 188
Kostnader			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		2 139 230	1 528 431
Sum kostnader		2 282 360	1 676 761
Driftsresultat		782 042	1 174 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 729	43 039
Sum finansinntekter		42 729	43 039
Annen finanskostnad		527 372	619 059
Sum finanskostnader		527 372	619 059
Netto finans		-484 643	-576 020
Ordinært resultat før skattekostnad		297 399	598 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		297 399	598 407
Årsresultat		297 399	598 407
Totalresultat		297 399	598 407
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 399	598 407
Sum overføringer og disponeringer		297 399	598 407



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 036 886	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 036 886	1 036 886
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 036 886	1 036 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		60 483	80 167
Sum fordringer		60 483	80 167
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		910 869	1 075 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		910 869	1 075 868
Sum omløpsmidler		971 352	1 156 035
SUM EIENDELER		2 008 238	2 192 921

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 876 224	18 173 624
Sum opptjent egenkapital		-17 876 224	-18 173 624
Sum egenkapital		-17 694 224	-17 991 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 650 036	20 129 734
Sum annen langsiktig gjeld		19 650 036	20 129 734
Sum langsiktig gjeld		19 650 036	20 129 734
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 470	3 750
Leverandørgjeld		18 274	16 304
Annen kortsiktig gjeld		31 682	34 757
Sum kortsiktig gjeld		52 426	54 811
Sum gjeld		19 702 462	20 184 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 238	2 192 921



Til aksjonærene i Kingo Terrasse AS

Velkommen til digital generalforsamling, 14. april - 22. april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte aksjelaget det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21

Selskapsnummer: 5366 **Selskapsnavn** Kingo Terrasse AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Anne Kirstine Berger velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Lisa Moe Sletten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Julie Seriana Melhus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Monica Hanssen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kingo Terrasse AS
avholdes digitalt via vibbo, 14. april - 22. april 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av minst en møtedeltaker som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslått: Kr. 130 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fellesvaskeri i 3B
- B) Justering av regel 3-2 bruksoverlating i aksjelagets vedtekter

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.03.2021
Styret i Kingo Terrasse AS

Merete Pascual Anne Kirstine Berger Sondre Ronander Fredriksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merete Pascual	Vøyensvingen 1 A
Styremedlem	Anne Kirstine Berger	Vøyensvingen 5 B
Styremedlem	Sondre Ronander Fredriksen	Vøyensvingen 1 A
Varamedlem	Frank R. Genovard Larsson	Vøyensvingen 5 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kingo Terrasse AS

Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Kingo Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934610679, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vøyensvingen 1, 3, 5

Gårds- og bruksnummer :

219 235 237 238

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kingo Terrasse AS 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 protokollførte møter i 2020/2021.

Det har vært et annerledes år for oss alle, og det har vært krevende å utføre alle planer pga covid-19. Styret har derfor prioritert det som har vært viktigst og nødvendig å utføre.

Innsats av styret i bakgård

Våren 2020 kunne vi, pga covid-19, ikke avholde vårdugnad. Styret gjorde derfor en stor innsats i bakgården selv:

- tømme en loftsbod og kjeller i 1 A
- malt skuret utenfor 5 C
- beskåret busker og trær i hagen
- plantet bærbusker og planter/blomster
- bygget og malt stativer til søppelkasser (utført av snekker)
- malt muren utenfor 3 A-C (utført av maler)
- satt opp sandkasse
- fylt på bark i bedet utenfor 1 A
- malt gjerdet mot Kingos gate 3

Det ble også tømt en bod under høstdugnaden 2020 i 5 C. Ideen med å tømme boder er at bodene skal bruke til noe fellesskapet kan ha nytte av.

Årlige oppfølging av brannsikkerhet

Boligselskapet har en avtale med Norsk Brannvern om årlige oppfølging av brannsikkerheten.

Dette ble utført i august 2020. Formålet er å sjekke alle leilighetenes brannvarslere og brannslukkingsapparater. Alle beboere har blitt informert om at det er hver enkelts ansvar å sørge for at hver leilighet har et gyldig apparat og at det er påbudt å ha det.

Styret har skiftet ut de brannslukkingsapparatene som Norsk Brannvern har anbefalt oss å skifte ut i fellesarealene.

Pipevifter

Det er i løpet av året blitt skiftet pipevifter i:

- 3 C (v side fra gateplan og ser på bygningen) av Holst Service & Montering AS
- 3 A (v side fra gateplan og ser på bygningen) av PipeRep AS ved Robin Gulbrandsen
- 1 C (v side fra gateplan og ser på bygningen) av Holst Service & Montering AS

Det er skiftet styringsboks i

- 5 C (v side fra gateplan og ser på bygningen)) av Holst Service & Montering AS
- 1 C (v side fra gateplan og ser på bygningen)) av Holst Service & Montering AS

Befaring av vinduer/balkongdører

Alle sameiets vinduer/balkongdører ble skiftet ut i 2018. I november 2020 utførte DVS entreprenør befaring og utbedring av vinduer/balkongdører med feil/mangler. Alle som hadde skader/feil/mangler har fått rettet opp i dette, evt tilbud om utbedring på senere tidspunkt. Det er anbefalt med befaring hvert 5. år.

**Porttelefoner og ringetablå**

Våren 2020 ble det skiftet ut porttelefoner samt ringetablå av Bravida AS.

Bredbånd fra (tidligere Get, nå kalt) TELIA

I august 2020 ble den tidligere avtalen vi hadde med GET skiftet til ny avtale hvor TV-signal utgikk og internetthastighet økte fra 10Mbps til 100Mbps.

Det er planlagt en utbedring av antennene i hver bolig for økt stabilitet i løpet av 2021.

Styrets planer:**Oppgradering av bakgård**

Det er satt av 70.000 kr i budsjettet til å oppgradere bakgård med nye griller, planter og hyggelige utemøbler.

Brannsikkersikkerhet og varslingsanlegg

Med dagens system opplever styret at det er vanskelig å holde kontroll på at systemet fungerer som det skal. Gjennom de årene vi har hatt Jablatron som brannvarslingsanlegg har vi hatt et samarbeid med Norsk Brannvern med regelmessig oppfølging. Styret ser at det medfører en rekke kostnader hvert år for å opprettholde systemet, uten at man klarer å få alle enheter til å være tilkoblet til enhver tid.

Med dette som grunnlag har styret sett på alternative systemer som skal være lettere å vedlikeholde.

Styret hentet inn diverse tilbud og våren 2020 ble det bestemt å bytte til GET Safe. GET Safe måtte dessverre trekke tilbudet, da de ikke kunne levere som avtalt. Styret har derfor fortsatt med å hente inn andre tilbud fra andre leverandører og planlegger utførelse i 2021. Det er satt av penger i budsjettet til dette arbeidet.

Service av ventilasjonsanlegg

Det er anbefalt å ha service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år. Dette vil bli utført 6.-9. april 2021 av Power Clean. Ved utførelsen av rensen er de inne i leilighetene i ca. 20min, har på munnbind og hansker, og overholder anbefalinger om avstand. De har ikke hatt noen smittetilfeller blant deres ansatte og er i fullt virke. Arbeid er heller ikke å regne som besøk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 064 402,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 282 360,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 297 399,- og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 918 926,-.

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 generalforsamlingen 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 beregnet kr 300 000,- til større vedlikehold som omfatter installering av nytt brannvarslingsanlegg. Av mindre, planlagt vedlikeholdsarbeid er rens av VVS-anlegget. Det er også satt av midler til en begrenset oppgradering av bakgårdsrommet i forbindelse med sommersesongen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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.

Lån

Kingo Terrasse AS har lån i OBOS-banken.

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

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 aksjeselskapet 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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Kingo Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Kingo Terrasse.

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 borettslagets 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 borettslaget 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 borettslagets 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IGQ2B-UN544-0JUPC-5IACE-3P75S-UJKSO



AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 064 152	2 851 188	3 068 000	3 068 000
Andre inntekter	3	250	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 064 402	2 851 188	3 068 000	3 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 130	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 324	-10 785	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-123 918	-120 425	-125 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-2 106	-5 853	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-702 185	-112 905	-542 500	-582 500
Forsikringer		-300 921	-275 591	-290 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-503 821	-468 011	-505 000	-510 000
Energi/fyring		-48 524	-66 885	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 836	-265 308	-273 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-216 596	-202 668	-202 500	-239 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 282 360	-1 676 761	-2 172 330	-2 190 330
DRIFTSRESULTAT		782 042	1 174 427	895 670	877 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 729	43 039	0	0
Finanskostnader	12	-527 372	-619 059	-638 000	-447 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-484 643	-576 020	-638 000	-447 000
ÅRSRESULTAT		297 399	598 407	257 670	430 670
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		297 399	598 407		

AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366



BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	805 986	805 986
Tomt		230 900	230 900
SUM ANLEGGSMIDLER		1 036 886	1 036 886
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 572	11 109
Forskuddsbetalte kostnader		45 911	67 541
Andre kortsiktige fordringer		0	1 517
Driftskonto OBOS-banken		241 610	260 184
Sparekonto OBOS-banken		669 259	815 684
SUM OMLØPSMIDLER		971 352	1 156 035
SUM EIENDELER		2 008 238	2 192 921
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	182 000	182 000
Udekket tap	15	-17 876 224	-18 173 624
SUM EGENKAPITAL		-17 694 224	-17 991 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 650 036	20 129 734
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 650 036	20 129 734
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 192	34 757
Leverandørgjeld		18 274	16 304
Påløpte renter		2 470	3 750
Annen kortsiktig gjeld	17	4 490	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 426	54 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 238	2 192 921
Pantstillelse	18	29 920 000	29 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2021
Styret i AS Kingo Terrasse

Merete Pascual/s/

Anne Kirstine Berger /s/

Sondre R. Fredriksen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 055 572
Kjellerbod	12 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 067 680

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-3 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 064 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 130

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 324.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 106
SUM KONSULENTHONORAR	-2 106

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-597 907
Drift/vedlikehold elektro	-43 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 929
Kostnader dugnader	-10 778
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-702 185

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-294 933
Feieavgift	-11 183
Renovasjonsavgift	-197 706
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-503 821

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 579
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 998
Driftsmateriell	-2 413
Lyspærer og sikringer	-2 265
Vaktmestertjenester	-33 440
Renhold ved firmaer	-116 892
Snørydding	-1 391
Gressklipping	-7 813
Trykksaker	-763
Andre kontorkostnader	-1 409



Porto	-2 127
Bank- og kortgebyr	-3 508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 596

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 575
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 791
SUM FINANSINNTEKTER	42 729

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-527 372
SUM FINANSKOSTNADER	-527 372

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	805 986
SUM BYGNINGER	805 986

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.235 M. flere

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-21 196 664



Nedbetalt tidligere	1 066 930	
Nedbetalt i år	479 698	
		-19 650 036
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 650 036

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm des. 2020, faktura mottatt 2021 -4 490

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 490

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 650 036
TOTALT	19 650 036

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	805 986
Tomt	230 900
TOTALT	1 036 886

Innkommne forslag

A) Fellesvaskeri i 3B

I 2017 ble ordningen med felles vaskekjellere avviklet. Maskinene har siden da ikke blitt erstattet eller vedlikeholdt ettersom de fleste har egen vaskemaskin i sin leilighet. Per dags dato fungerer eksisterende maskiner delvis i de tre vaskekjellerne i 1B, 3B og 5B. Det foreslås å etablere minimum ett fungerende fellesvaskeri i en av de tre vaskekjellerne, slik at de som ikke har egen vaskemaskin, samt de som har behov for mye vask og eventuelt vask av større ting, har et godt og fungerende tilbud. Drift av et slik fellesvaskeri vil nødvendigvis medføre økte kostnader for hele aksjelaget.

I praksis vil dette bety at én oppgang vil bli tilgjengeliggjort for alle de andre oppgangene i vårt aksjelag.

Til informasjon medfører dette at eiere som ikke bor i oppgangen med fellesvaskeri, men som ønsker tilgang, må kjøpe egen nøkkel til oppgangen. Kjøpet av nøkkel gjøres gjennom styret.

Styrets innstilling: Styret mener dette er unødvendig bruk av felleskapets ressurser/midler ettersom de fleste har egen vaskemaskin i sin leilighet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere fungerende fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller i 3B.

B) Justering av regel 3-2 bruksoverlating i aksjelagets vedtekter

Dagens punkt 3-2 om bruksoverlating i aksjelagets vedtekter er skrevet på en tvetydig måte. Det er behov for å oppdatere dette punktet i vedtektene slik at både styret og eiere i aksjelaget enkelt kan forstå reglene. I figuren under er eksisterende regel 3-2 klippet inn.

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

aksjeeieren er en juridisk person

aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

Forslag ny/endret regel:

3-2 Bruksoverlating (fremleie)

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Aksjeeiere som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor aksjelaget, og plikter å orientere styret om sitt faste opphold og oppdatert kontaktinformasjon.

3-2.1 Bruksoverlatelse av deler av leiligheten

Bruksoverlating/utleie av deler av boligen krever ikke styrets godkjenning, forutsatt at aksjeeier fortsatt skal bo i boligen.

3-2.2 Bruksoverlatelse av hele leiligheten for opp til tre år

Med godkjenning fra styret kan aksjeeier overlata bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom aksjeeier selv, ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.3 Bruksoverlatelse av hele leiligheten med særlig grunn

En aksjeeier som ikke oppfyller foregående avsnitt (3-2.3), kan med styrets godkjenning overlata bruken av hele boligen til andre dersom:

- aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.4 Fremgangsmåte ved bruksoverlatelse av hele leiligheten:

Aksjehaver skal sende søknad om fremleie og levere til styret for behandling (epost anses som gyldig). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS

Eiendomsforvaltning AS. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Styrets innstilling: Styret mener at det er behov for å oppdatere vedtektene på punkt 3-2 om bruksoverlating da dagens regel er tvetydig. En oppdatering av regelen vil føre til en tydeligere enighet om hva vedtekten faktisk sier på dette punktet, som igjen vil gjøre det enklere for

fremtidige styrer å forvalte sitt ansvar.

Forslag til vedtak: Endre regel 3-2 slik at den blir tilnærmet som regel stilt i *Lov om burettslag*, kapittel 2.

Annen informasjon om aksjeselskapet

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64379801. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting av porttelefoner og ringetablå	I alle leilighetene og oppganger
2018	Utskifting av vinduer og balkongdører	I alle leilighetene og oppganger
2017	Utbedring av el.-anlegget i kjeller	Utbygging av hovedsikringer, kabelanlegg og lysarmatur.
2015	Rehabilitering av alle piper	
2012	Rehabilitering av frontfasade	
2010	Brannsikring og oppussing:	Skiftet dører til alle leiligheter, kjellere og loft Utbedret setningsskader i oppganger Oppussing av oppganger Montering av felles brannvarslingssystem
2007	Maling av vinduer + Peisvifter	Avsluttende arbeid / maling av vinduer Montering av peisvifter
2005 - 2006	Vinduer	Maling av vinduer mot bakgård
2003 - 2004	Tak og fasade	Omfattende vedlikehold av tak og fasade, totalkostnad kr 6 395 000,-.
2000 - 2001	Våtromsrehabilitering	Baderomsrehabilitering og utskifting av soilrør, totalkostnad kr 8 233 000,-.