



# Årsmøte 2022

---

Borettslaget Krona

8. mars 2022

## Analog stemmeseddel til generalforsamling 2022

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Krona vil bli avholdt fysisk hvor man stemmer ved hjelp av avkryssing.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

Det vil bli gjennomført et fysisk møte 8. mars 2022 kl. 19.00, sted: Kjelleren i borettslaget.

### Hvordan deltar du?

#### Analog deltagelse

- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet til styret.

## Deltagelse på generalforsamling 2022 - din stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Krona blir avholdt fysisk med et avkrysnings skjema. Generalforsamlingen åpnes 8. mars 2022 kl. 19.00.

**Selskapsnummer:** 6529 **Selskapsnavn** Borettslaget Krona

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Godkjenne måten det blir stemt på:

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

#### Møteleder:

Det er foreslått at Jan Petter Jacobsen er møteleder.

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

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Jan Petter Jacobsen og Ståle Rogne velges som protokollvitner.

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2021

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2021 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2021 til egenkapital.

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

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

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
<b>Styreleder</b>	Jan Petter Jacobsen	2 år
<b>Styremedlem</b>	Terje Olausen	2 år
<b>Varamedlem</b>	Kathrin Dahle	1 år
<b>Varamedlem</b>	Nina Rabben	1 år
<b>Valgkomité</b>	Kathrin Dahle	1 år
<b>Valgkomité</b>	Nina Rabben	1 år

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
<b>Delegert</b>	Jan Petter Jacobsen	1 år
<b>Varadelegert</b>	Ståle Rogne	1 år

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

# Velkommen til årsmøte i Borettslaget Krona

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:

8. mars 2022 kl. 19:00, Kjelleren i borettslaget.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Krona**

Sak 1

## Konstituering

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent.

---

Sak 2

## 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 2021.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

---

Sak 4

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

- Jan Petter Jacobsen

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

- Terje Olausen

**Valg av 2 Varamedlem/valgkomité** Velges for 1 år

- Kathrin Dahle
  - Nina Rabben
- 

Sak 5

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegat** Velges for 1 år

- Jan Petter Jacobsen

**Valg av 1 Varadelegat** Velges for 1 år

- Ståle Rogne
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Petter Jacobsen	2020-2022
Styremedlem	Randi Haldis Longva	2021-2023
Styremedlem	Terje Olausen	2020-2022
Styremedlem	Ståle Rogne	2021-2023
Styremedlem	Geir Kvalsund Sandnes	2021-2023
Varamedlem	Kathrin Dahle	2021-2022
Varamedlem	Nina Rødland Rabben	2021-2022

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Petter Jacobsen 2021-2022

#### Varadelegert

Ståle Rogne 2021-2022

### Valgkomiteen

Kathrin Dahle 2021-2022

Nina Rødland Rabben 2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Krona

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Borettslaget Krona er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962170382, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

O.A. Devolds Gate 9 A-B

Gårds- og bruksnummer:

201 488

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

Borettslaget Krona 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.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## **Styrets arbeid**

### **Styrets beretning for 2021**

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling og 7 styremøter, hvor 27 protokollerte saker har vært behandlet i styremøter. Herav 2 sak om godkjenning av nye andelseier. Det er blitt satt opp 2 stk EL-bil ladere for andelseiere, som blir fakturert etter gjeldene strømpriser. Styret har også prøvd å stoppe/begrenses eventuell smitte ved å sett opp håndsprit dispensere i hver inngang.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 307 409.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av el-bil.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 357 749.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på kommunale avgifter.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 162 839 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 008 582 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til generelt vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Ålesund kommune**

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6725. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Krona.

### **Lån**

Borettslaget Krona har lån i Handelsbanken og Sparebanken Møre.

Lån 1 i Handelsbanken: Rente er 2,14 % flytende, avdragsfritt til 01.10.26 med innfrielsesdato 01.06.28.

Lån 2 i Handelsbanken: Rente er 3,3 % fast rente til 01.05.29, avdragsfritt til 01.07.29 med innfrielsesdato 01.10.50.

Lån i Sparebanken Møre: Rente er 2,6 % flytende med innfrielsesdato 01.01.24.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Krona

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Krona som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 10. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# 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."

**Truls Nesslin**

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-10 21:25:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QBTZE-HDFQE-LALOC-HQDMD-MPD75-QKDU4

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/validate>

**BORETTSLAGET KRONA**  
**ORG.NR. 962 170 382, KUNDENR. 6529**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 211 287</b>	<b>1 800 354</b>	<b>1 211 287</b>	<b>1 008 581</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-162 839	-566 340	-254 534	-33 341
Fradrag kjøpesum driftsmidler	15	-17 008	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	567	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-23 425	-22 727	-23 000	-24 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-202 705</b>	<b>-589 067</b>	<b>-277 534</b>	<b>-57 341</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 008 582</b>	<b>1 211 287</b>	<b>933 753</b>	<b>951 240</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 145 144	1 354 740		
Kortsiktig gjeld		-136 562	-143 453		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 008 582</b>	<b>1 211 287</b>		

**BORETTSLAGET KRONA**  
**ORG.NR. 962 170 382, KUNDENR. 6529**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 306 520	2 029 003	2 303 000	2 439 000
Andre inntekter	3	889	500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 307 409</b>	<b>2 029 503</b>	<b>2 303 000</b>	<b>2 439 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-166 196	-198 299	-185 074	-196 681
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-567	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 236	-8 396	-8 700	-10 200
Forretningsførerhonorar		-124 263	-121 833	-125 000	-126 900
Konsulenthonorar	7	-644	-51 793	0	0
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-151 128	-71 656	-100 000	-100 000
Forsikringer		-81 195	-77 521	-80 400	-84 500
Kommunale avgifter	9	-225 627	-444 176	-423 600	-312 400
Energi/fyring	10	-105 622	-79 140	-93 000	-93 500
TV-anlegg/bredbånd		-301 940	-290 339	-299 100	-306 500
Andre driftskostnader	11	-33 331	-38 109	-38 000	-38 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 357 749</b>	<b>-1 539 262</b>	<b>-1 510 874</b>	<b>-1 426 681</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>949 660</b>	<b>490 241</b>	<b>792 126</b>	<b>1 012 319</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 898	6 616	9 000	9 000
Finanskostnader	13	-1 114 397	-1 063 197	-1 055 660	-1 054 660
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 112 499</b>	<b>-1 056 581</b>	<b>-1 046 660</b>	<b>-1 045 660</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-162 839</b>	<b>-566 340</b>	<b>-254 534</b>	<b>-33 341</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-162 839	-566 340		



**BORETTSLAGET KRONA**  
**ORG.NR. 962 170 382, KUNDENR. 6529**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	12 965 285	12 965 285
Tomt	14	51 000	51 000
Andre varige driftsmidler	15	16 442	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 032 727</b>	<b>13 016 285</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		77 785	74 185
Andre kortsiktige fordringer		0	36 814
Driftskonto OBOS-banken		150 838	121 855
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 872	8 406
Sparekonto OBOS-banken		871 923	1 070 032
Innestående i andre banker		42 726	43 448
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 145 144</b>	<b>1 354 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 177 870</b>	<b>14 371 025</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	16	-19 786 190	-19 623 351
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 782 190</b>	<b>-19 619 351</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 048 498	33 071 923
Borettsinnskudd	18	775 000	775 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 823 498</b>	<b>33 846 923</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige offentlige avgifter	19	5 146	14 398
Påløpte renter		89 009	88 801
Påløpte avdrag		1 977	1 925
Annen kortsiktig gjeld	20	40 430	38 329
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>136 562</b>	<b>143 453</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 177 870</b>	<b>14 371 025</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	41 075 000	41 075 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.02.2022  
Styret i Borettslaget Krona

Jan Petter Jacobsen /s/

Randi Haldis Longva /s/

Terje Olausen /s/

Ståle Rogne /s/

Geir Kvalsund Sandnes /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Andel Felleskostnader	1 899 480
Canal Digital	268 320
Kommunalt gebyr	138 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 306 520</b>

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

El-bil, strøm	889
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>889</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-113 500
Påløpte feriepengar	-13 620
Arbeidsgiveravgift	-39 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-166 196</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 236.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
--	------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-644</b>
-----------------------------	-------------

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

Drift/vedlikehold VVS	-20 523
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-107 886
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 719
-----------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-151 128</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-101 676
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-40 820
-----------------------	---------

Feieavgift	-3 848
------------	--------

Renovasjonsavgift	-79 284
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-225 627</b>
-------------------------------	-----------------

Det er gjort fradrag for mye fakturert vann- og avløp i 2020 med ca kr 91 000

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 552
------------------	---------

Fjernvarme	-65 070
------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-105 622</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 461
Driftsmateriell	-20 465
Kontor- og datarekvisita	-1 593
Kopieringsmaterieill	-1 609
Andre kontorkostnader	-521
Porto	-488
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 022
Bank- og kortgebyr	-3 172
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 331</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 891
Andre renteinntekter	7
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 898</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-57 784
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-991 148
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-2 965
Renter på leverandørgjeld	-62 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 114 397</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi bygning	3 762 250
Tilgang 2016, delfakturering innglassing balkonger m.m.	2 969 579
Tilgang 2017, innglassing balkonger	5 800 000
Tilgang 2015, porttelefon og nøkkelsystem	433 456
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 965 285</b>

Tomten ble kjøpt i 1970 for kr 51 000.

Gnr.201/bnr.488

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2021	17 009	
Avskrevet i år	-567	
		16 442
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 442</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-567</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-33 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-3 000 000
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2029.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,30 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2019	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-30 000 000
Sparebanken Møre		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2009	-300 000	
Nedbetalt tidligere	228 077	
Nedbetalt i år	23 425	
		-48 498
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 048 498</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	<b>Handelsbanken</b>	<b>Handelsbanken</b>
	<b>Første avdrag 01.07.29</b>	<b>Første avdrag 01.10.26</b>
	<b>Endring fra 01.06.29</b>	<b>Endring fra 01.09.26</b>
<b>Leilighetsnr</b>		
3, 4, 5, 6, 13, 14	1150	1 950
15, 16, 23, 24, 25, 26	1150	1 950
33, 34, 35, 36	1150	1 950
8	2350	4 000
18, 28, 38	2350	4 050
9, 10	2500	4 350
19, 20, 29, 30, 39, 40	2550	4 400
7	2700	4 700
17, 27, 37	2750	4 750
2	2800	4 900
12, 22, 32	2850	4 900
1	2900	5 050
11, 21, 31	2950	5 100

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968 -775 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -775 000**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 872

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 274

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 146**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 620
Påløpte kostnader, strøm og fjernvarme	-26 810
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 430</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	775 000
Pantelån	33 048 498
Påløpte avdrag	1 977
<b>TOTALT</b>	<b>33 825 475</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 965 285
Tomt	51 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 016 285</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120033. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2018	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering inkluderer innglassing og utviding av balkonger.
2015 - 2015	Installert elektroniske låser	I fellesområdene og inngang til blokkene
2015 - 2015	Skiftet nytt porttelefonsystem	Med bilde- og lydoverføring til alle leiligheter
2013 - 2014	Installert brannalarm i fellesområdene	
2012 - 2012	Skiftet boddører i korridorene	
2011 - 2011	Sikret muren på østsiden med gjerde	Det er montert utelys rundt hele blokken
2010 - 2010	Oppgradering av en del ferskv.ledninger	
2008 - 2008	Skiftet dører, låssystem og lysarmaturer	Nye lysarmaturer i korridorer og trappeganger Skiftet brannvarslere i gangene

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 8.03.22

Selskapsnummer: 6529 Selskapsnavn: Borettslaget Krona

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.