



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kråkstadvn. 1

28. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

DIGITALT MØTE SOM REN AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet blir gjennomført som digital avstemming

Avstemmingstidspunkt: **28.04.2025 kl. 09:00 – 30.04.2025 kl. 23:30**

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 22.04.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



Til eiere i Sameiet Kråkstadvn. 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres som digital avstemming

Avstemningstidspunkt: **28.04.2025 kl. 09:00 – 30.04.2025 kl. 23:30**

Dato for digitalt møte:
Sted:

23.04.2025
Digitalt uten fysisk oppmøte.
Avstemming via Microsoft Forms



Trykk på lenken for å delta:

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=d-UFtGfVikC2n8xge4zGWoypcbWv_JpCjbaJPJgBVJUNkFXNlg1UEs3UVhFRkxTSOVMWDFGTFJHQyQIQCNOPWcu

Avstemnings tidspunkt: 28.04.2025 kl. 09:00 – 30.04.2025 kl. 23:30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



6. INNMELDTE SAKER - Ingen Innmeldte saker

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marius Morud Sandberg	På valg:	ÅR
Styremedlem	Henrik Erland Morud	På valg:	2024, 2 år
Styremedlem	Kristian Andre Simonsen	På valg:	ÅR
Varamedlem	Arne Pedersen	På valg:	ÅR

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/krakstadvn1>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: **Alpha Revisjon AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF SKADEFORSIKRING NUF**

Polisenummer: **Sp1518892.8.1**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Kråkstadvn. 1

Orgnr: 976 739 140

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	158 072	562 562
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	79 093	-1 576 297
Opptak lån	1 636 916	9 518 638
Avdrag lån	1 800 890	8 346 830
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-84 881	-404 489
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	73 191	158 072
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	272 348	317 758
Kortsiktig gjeld	199 156	159 686
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	73 191	158 072



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader	2	2 406 081	2 293 396	2 446 000	2 451 936
Annen driftsrelatert inntekt	3	63 160	19 250	15 000	329 937
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 469 241	2 312 646	2 461 000	2 781 873
Personalkostnader	4	12 690	12 690	15 000	12 700
Styrehonorar	5	90 000	90 000	90 000	90 000
Forsikring		165 342	158 942	160 000	194 805
Forretningsførsel	6	126 305	115 485	120 000	92 115
Revisjon		6 750	9 875	10 000	10 000
Kommunale avgifter		295 745	236 236	250 000	344 500
Energi/fyring	7	281 166	269 014	250 000	291 000
Kabel-TV/internett		302 455	256 911	281 000	298 394
Vedlikehold	8	109 981	1 934 694	105 000	55 000
Vaktmestertjenester		84 563	78 788	0	87 523
Renhold	9	87 982	75 188	0	99 500
Andre driftskostnader	10	188 421	102 469	239 500	143 255
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 751 400	3 340 292	1 520 500	1 718 791
DRIFTSRESULTAT		717 841	-1 027 646	940 500	1 063 082
Finansinntekter		3 774	12 155	0	3 800
Finanskostnader		642 522	560 806	671 000	668 595
RESULTAT FINANSPOSTER		638 748	548 651	671 000	664 795
Resultat		79 093	-1 576 297	269 500	398 287
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	79 093	-1 576 297		
SUM DISPONERING		79 093	-1 576 297		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
SUM ANLEGGSMIDLER		0	0
Kundefordringer		1 803	47 595
Forskuddsbetalte kostnader	12	255 039	142 741
Bankinnskudd		15 506	127 422
SUM OMLØPSMIDLER		272 348	317 758
SUM EIENDELER		272 348	317 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	11	-9 281 472	-9 360 566
SUM EGENKAPITAL		-9 281 472	-9 360 566
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	9 354 664	9 518 638
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 354 664	9 518 638
Leverandørgjeld		175 643	56 386
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 965
Påløpt rente		0	59 823
Påløpt kostnad		23 513	0
Påløpt avdrag		0	26 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 156	159 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 348	317 758



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER****2024**

Innkrevde felleskostnader	2 318 726
Kabel-TV/Internett	44 544
Kapitalkostnader	42 811
Sum innkrevde felleskostnader	2 406 081

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Kommunale avgifter	45 522
Annen inntekt	17 638
Sum annen driftsrelatert inntekt	63 160

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 690.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 90 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	14 833
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	111 471
Sum forretningsførsel	126 305

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	273 738
Elektrisitet EL-lading	7 429
Sum energi/fyring	281 166

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	83 167
Vedlikehold elektro	6 075
Vedlikehold brannsikring	17 885
Malerarbeider	132
Diverse vedlikeholdskostnader	2 721
Sum vedlikehold	109 981

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	2 737
Renhold	85 246
Sum renhold	87 982

**NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snøbrøyting/gressklipping	118 986
Driftsmaterialer	4 611
Datautstyr og -rekvisita	832
Lyspærer og sikringer	14 851
Nøkler og låser	19 682
Konsulenthonorar	9 961
Annen fremmed tjeneste	3 207
Annen kontorkostnad	3 171
Vaskeri	5 665
Kontingenter	2 130
Andre kostnader tillitsvalgte	304
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 978
Annen kostnad	1 042
Sum andre driftskostnader	188 421

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-9 360 566
Overført til/fra egenkapital	79 093
Opptjent egenkapital 31.12	-9 281 472

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	48 051
Andre forskuddsbetalte kostnader	206 988
Sum forskuddsbetalte kostnader	255 039

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Obos-banken	Obos-banken	Obos-banken
Lånenummer	9820.80.97822	9820.78.07389	9820.83.28689
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår		2019	
Rentesats (nominell)		7,30 %	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp		9 585 000	
Lånesaldo 01.01	1 492 875	8 025 763	0
Opptak i periode			1 636 916
Avdrag i periode	1 492 875	291 439	16 576
Lånesaldo 31.12		7 734 324	1 620 340



Alpha Revisjon AS
v/ statsautorisert revisor Øivind Indal Sommarset
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Kråkstadveien 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har vurdert om det er hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet om selskapets evne til fortsatt drift. Vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Vår vurdering er at selskapet har evne til fortsatt drift, se redegjørelse om dette i noteopplysninger.



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Erklæring fra styreleder vedrørende Politisk Eksponert Person

Politisk Eksponert Person (PEP) er:

Hva er en politisk eksponert person?

En politisk eksponert person (PEP) er en fysisk person som er i, eller har hatt, et høytstående offentlig verv eller stilling.



Hva menes med offentlig verv eller stilling?

- Statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister
- Medlem av nasjonalforsamling
- Medlem av styrende organ i politisk parti
- Medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutning som ikke eller bare unntaksvis kan ankes
- Medlem av styre i riksrevisjon, revisjons-domstol eller sentralbank
- Ambassadør, chargé d'affaires eller militær offiser av høyere rang
- Medlem av administrative, ledende eller kontrollerende organ i statlig foretak
- Direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse av internasjonal organisasjon

Nært familiemedlem og kjent medarbeider til PEP regnes også som en politisk eksponert person.
Nært familiemedlem er:

- Foreldre
- Ektefelle/registrert partner/samboer
- Barn, samt barns ektefelle/registrert partner/samboer

Kjent medarbeider er en fysisk person som er kjent for å:

- Ha nær forretningsforbindelse til politisk eksponert person
- Være reell rettighetshaver i juridisk person, sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement i fellesskap med politisk eksponert person
- Være eneste reelle rettighetshaver i juridisk person, sammenslutning eller utenlandsk juridisk arrangement som i realiteten er etablert for å begunstige politisk eksponert person

Undertegnede bekrefter at vedkommende ikke anses som Politisk Eksponert Person.

Sameiet Kråkstadveien 1

Styrets leder

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 90.000, -. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Marius M. Sandberg stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av 1 styremedlem

Kristian Andre Simonsen stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Arne Pedersen stiller til valg som varamedlem for **2** år

6. INNMELDTE SAKER

Ingen innkommende saker.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____