



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 894614412

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		621 848	467 654
Sum inntekter		621 848	467 654
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		488 341	1 259 996
Sum kostnader		505 456	1 277 111
Driftsresultat		116 392	-809 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 919	14 736
Sum finansinntekter		11 919	14 736
Annen finanskostnad		87 563	58 763
Sum finanskostnader		87 563	58 763
Netto finans		-75 644	-44 027
Resultat før skattekostnad		40 748	-853 484
Årsresultat		40 748	-853 484
Totalresultat		40 748	-853 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 748	-853 484
Sum overføringer og disponeringer		40 748	-853 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 325 000	14 325 000
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 336	35
Andre fordringer			35 068
Sum fordringer		5 336	35 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 861	959 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 861	959 671
Sum omløpsmidler		201 197	994 774
SUM EIENDELER		14 526 197	15 319 774

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 253 731	1 294 479
Sum opptjent egenkapital		-1 253 731	-1 294 479
Sum egenkapital		-1 198 731	-1 239 479
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 421 555	1 439 001
Øvrig langsiktig gjeld		14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 691 555	15 709 001
Sum langsiktig gjeld		15 691 555	15 709 001
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		473	2 810
Leverandørgjeld		29 478	838 145
Skyldige offentlige avgifter		423	141
Annen kortsiktig gjeld		3 000	9 156
Sum kortsiktig gjeld		33 374	850 252
Sum gjeld		15 724 929	16 559 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 526 197	15 319 774



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 571543

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		621 848	467 654
Sum inntekter		621 848	467 654
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		488 341	1 259 996
Sum kostnader		505 456	1 277 111
Driftsresultat		116 392	-809 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 919	14 736
Sum finansinntekter		11 919	14 736
Annen finanskostnad		87 563	58 763
Sum finanskostnader		87 563	58 763
Netto finans		-75 644	-44 027
Resultat før skattekostnad		40 748	-853 484
Årsresultat		40 748	-853 484
Totalresultat		40 748	-853 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 748	-853 484
Sum overføringer og disponeringer		40 748	-853 484



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 336	35
Andre fordringer			35 068
Sum fordringer		5 336	35 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 861	959 671
Sum omløpsmidler		201 197	994 774
SUM EIENDELER		14 526 197	15 319 774
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 253 731	1 294 479
Sum opptjent egenkapital	-1 253 731	-1 294 479
Sum egenkapital	-1 198 731	-1 239 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 421 555	1 439 001
Øvrig langsiktig gjeld	14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 691 555	15 709 001
Sum langsiktig gjeld	15 691 555	15 709 001
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	473	2 810
Leverandørgjeld	29 478	838 145
Skyldige offentlige avgifter	423	141
Annen kortsiktig gjeld	3 000	9 156
Sum kortsiktig gjeld	33 374	850 252
Sum gjeld	15 724 929	16 559 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 526 197	15 319 774



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6449
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 10:00 og lukker 9. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6449>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Pipeløp
7. Brannalarmanlegget
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Joakim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Dana Mo og Mari Bondevik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6449 Årsregnskap 2024.pdf

2. Sign revisjonsberetning Kjølborg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 15 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

Sak 6

Pipeløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter videundersøkelse av pipeløpene i bygget har det blitt avdekket alvorlige skader. Tilstanden er så dårlig at begge pipeløpene må utbedres før videre bruk.

Kostnaden er estimert til over 100.000 kr per pipeløp, noe borettslaget per i dag ikke har økonomi til å gjennomføre.

Videre må vi i fellesskap ta stilling til hvordan vi ønsker å håndtere dette. Vi ser tre mulige løsninger:

Styrets innstilling

Styret foreslår derfor at vi melder til brannvesenet at pipeløpene ikke lenger benyttes, inntil vi har mulighet til å gjøre nødvendige utbedringer.



Forslag til vedtak 1

Slutte å bruke pipeløpene inntil videre (noen år)

Forslag til vedtak 2

Ta opp lån for å finansiere utbedringene (Noe som kommer til å øke felleskost per måned)

Forslag til vedtak 3

Hver leilighet betaler inn cirka 20.000 kr for å dekke sin andel (uavhengig om dere per nå har peis)

Sak 7

Brannalarmanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved kontroll av brannalarmanlegget ble det avdekket flere avvik som må utbedres for å oppfylle gjeldende standard (NS-39160). Dagens brannsentral er fra 1990-tallet og har vært ute av produksjon i lang tid. Vi har mottatt en faglig anbefaling om å erstatte hele systemet med et nytt, moderne anlegg.

V kommer til å gjennomføre dette med nytt lån (*som ikke kommer til å påvirke månedskost*). Vi ønsker nå å høre hva dere i bygget tenker.

Vi har fått følgende to løsningsforslag:

Alternativ 1: Beholde eksisterende sentral

Estimert totalpris: 75.000 kr eks. mva

(Avhenger av hvorvidt den gamle sentralen tåler oppgraderingen og har nok kapasitet) Dette innebærer kun nødvendige utbedringer av avvik, og baserer seg på at eksisterende system fortsatt fungerer tilfredsstillende etter oppgradering.

Forbehold:

- Usikkerhet knyttet til sentralens kapasitet og tilstand
- Risiko for flere kostnader dersom sentralen ikke tåler oppgraderingen
- Løsningen gir ikke full dekning med lydgivere inne i leilighetene

Alternativ 2: Installere ny brannsentral (Schneider FDP)

Estimert totalpris: 125.000 kr eks. mva

Dette inkluderer:

- Ny sentral
- Nye detektorer, sokler og sirener
- Ny orienteringsplan (O-plan)
- Idriftsettelse og opplæring

Fordeler:



- Fremtidsrettet og driftssikker løsning
- Full overholdelse av dagens brannkrav
- Lydgiver i hver leilighet
- Lavere risiko for fremtidige reparasjoner

Styrets innstilling

Styret vurderer alternativ 2 (nytt system) som det beste og mest bærekraftige valget, men kostnaden er høyere.

Forslag til vedtak 1

Utbedre eksisterende sentral

Forslag til vedtak 2

Installere ny brannsentral

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Andersson

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Mikalsen
- Linn Marie Bø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Stabel Keim
- Silje Nordskog



Styrets årsrapport

Hei,

Her kommer en kort oppsummering av hva vi i styret har jobbet med det siste året:

- **Risting i huset:** Vi har jobbet med saken gjennom året, og har et møte i forliksrådet 25 mai 2025. Cathrine og Ioannis representerer styret der.
- **Reduksjon av kostnader:** Vi har klart å redusere flere av borettslagets utgifter. Blant annet har vi fått ned søppelavgiften med 30 %. Nå hentes avfallet kun to dager i uken, istedenfor 3 gang/uka – vi oppfordrer alle til å redusere avfallsmengden.
Vi har prøvd å senke kostnader på Forsikring og TV/Bredband også, uten hell så langt. Vi har endret strømvartalen vi har for huset, å fikk ned prisen med cirka 150kr per måned. Vi snakker med ny strømleverandør vi evt skal gå over til i høst.
- **Reduksjon av ekstern hjelp:** Vi har kuttet ned på tjenester fra Sajer. Nå får vi kun hjelp til vask i trappoppgang annenhver uke. Alt annet arbeid utendørs (snø, rydding rundt søppel, osv.) håndteres av styret.
- **Sjekk av pipeløp:** Utført kontroll tidligere i år viste avvik. Begge pipeløpene må utbedres, eller alternativt må de tas ut av bruk. Kost for å fikse dette er minst 100.000 kr per pipeløp.
- **Brannsikring:** Vi har fått gjennomført kontroll og har behov for forbedringer, blant annet installasjon av bedre alarmer som gir fra seg høyere lyd, ny oversikt og system ved inngangen.
- **Taket på stallet:** Dette må utbedres, og vi har det på planen.
- **HMS-plan:** Det er nå utarbeidet og iverksatt en HMS-plan for borettslaget.
- **LED-belysning:** Nye LED-lamper er installert i trappehuset.
- **En større oppgradering av trappehuset** er satt på vent, da vi fikk uforutsette kostnader knyttet til kloakkrørene.
- **Port og lås:** Vi vurderer nå tilstanden på porten og låssystemet. Det skal diskuteres om det er aktuelt å bytte til digitale nøkler eller brikker for økt sikkerhet og enklere tilgang.
- **Porttelefon:** Porttelefonen fungerer ikke, og leverandørene har foreløpig ikke klart å finne årsaken. Vi må derfor vurdere å bytte hele systemet, noe som vil medføre en betydelig kostnad.
- **Ekstra felleslån:** Vi har undersøkt muligheten for ekstra lån på 300.000 kr som vil dekke de kostnadene vi prioriterer og ønsker å foreta (Brannsikring, sprinkler og lås+porten). Da vi har klart å redusere kostnader ser vi foreløpig ingen behov for økning i felleskostnader. Obs. Dette gjelder inkludere IKKE pipeløpene.

Gi beskjed dersom noe bør justeres eller utdypes ytterligere.

Vennlig hilsen,

Styret



KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		144 522	404 409
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		40 748	-853 484
Økning annen langsiktig gjeld		0	2 728 002
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-17 446	-2 134 405
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 302	-259 887
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		167 824	144 522
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		201 197	994 774
Kortsiktig gjeld		-33 374	-850 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		167 824	144 522



KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	621 848	467 654	622 000	622 000
SUM DRIFTSINNEKTER		621 848	467 654	622 000	622 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 200	-2 000
Styreonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-9 813	-9 531	-9 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 348	-51 685	-53 300	-56 000
Konsulenthonorar	6	-12 009	-10 281	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-73 000	-869 561	-110 000	-67 500
Forsikringer		-84 387	-76 294	-85 000	-92 000
Kommunale avgifter	8	-130 867	-121 030	-141 500	-122 500
Energi/fyring		-34 585	-34 164	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 168	-33 601	-30 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-42 166	-53 850	-66 000	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-505 456	-1 277 111	-565 700	-512 000
DRIFTSRESULTAT		116 392	-809 457	56 300	110 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 919	14 736	0	0
Finanskostnader	11	-87 563	-58 763	-146 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 644	-44 027	-146 000	-86 000
ÅRSRESULTAT		40 748	-853 484	-89 700	24 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-853 484		
Reduksjon udekket tap		40 748	0		



KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 892 500	12 892 500
Tomt		1 432 500	1 432 500
SUM ANLEGGSMIDLER		14 325 000	14 325 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 336	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	35 068
Driftskonto OBOS-banken		135 748	401 834
Sparekonto OBOS-banken		60 113	557 837
SUM OMLØPSMIDLER		201 197	994 774
SUM EIENDELER		14 526 197	15 319 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Udekket tap	13	-1 253 731	-1 294 479
SUM EGENKAPITAL		-1 198 731	-1 239 479
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 421 555	1 439 001
Borettsinnskudd	15	14 270 000	14 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 691 555	15 709 001
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 156
Leverandørgjeld		29 478	838 145
Skyldige offentlige avgifter	16	423	141
Påløpte renter		473	2 810
Annen kortsiktig gjeld	17	3 000	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 374	850 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 526 197	15 319 774
Pantstillelse	18	15 770 000	15 770 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Kjølberggata 24 Borettslag

Joakim Andersson

Linn Marie Bø

Dina Mikalsen

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

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

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. 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	621 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	621 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 813.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 734
ProTech Consult AS	-7 275
SUM KONSULENTHONORAR	-12 009

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 150
Drift/vedlikehold VVS	-2 014
Drift/vedlikehold elektro	-30 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 000

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70 251
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-58 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 867

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-12 375
Renhold ved firmaer	-27 375
Andre fremmede tjenester	-199
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 166

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	644
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 461
SUM FINANSINNTEKTER	11 919

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-87 563
SUM FINANSKOSTNADER	-87 563

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	14 325 000
Tomt utskilt i 2016	-1 432 500
SUM BYGNINGER	12 892 500

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.231/bnr.258

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 439 001
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	17 446
	-1 421 555
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 421 555

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-14 270 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 270 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar 2024	-282
Skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar 2022	-141
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-423

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar 2024	-2000
Avsatt styrehonorar 2022	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 000

**NOTE: 18**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 270 000
Pantelån	1 421 555
TOTALT	15 691 555

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 892 500
Tomt	1 432 500
TOTALT	14 325 000



Til Generalforsamlingen i Kjølbeggata 24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølbeggata 24 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 40.748. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

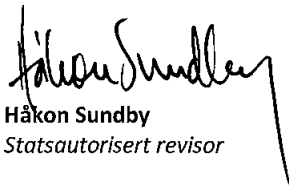
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.25

Selskapsnummer: 6449 Selskapsnavn: KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joakim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dana Mo og Mari Bondevik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

- For
 Mot

Sak 6 Pipeløp

Hvilket forslag stemmer du for?

- Slutte å bruke pipeløpene inntil videre (noen år)
 Ta opp lån for å finansiere utbedringene (Noe som kommer til å øke felleskost per måned)
 Hver leilighet betaler inn cirka 20.000 kr for å dekke sin andel (uavhengig om dere per nå har peis)

Sak 7 Brannalarmanlegget

Hvilket forslag stemmer du for?

- Utbedre eksisterende sentral
 Installere ny brannsentral

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Joakim Andersson

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Dina Mikalsen
 Linn Marie Bø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Cathrine Stabel Keim
 Silje Nordskog



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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