



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 645	927 857
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 645</b>	<b>927 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	68 460
Annen driftskostnad		689 154	638 891
<b>Sum kostnader</b>		<b>774 729</b>	<b>707 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 916</b>	<b>220 506</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 221	1 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 221</b>	<b>1 990</b>
Annen finanskostnad		40 306	26 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 306</b>	<b>26 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 085</b>	<b>-24 275</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 831	196 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		33 284 623	33 277 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 691	30 204
Sum fordringer		32 691	30 204
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 398	593 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 398	593 334
Sum omløpsmidler		781 089	623 538
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 333 661	23 113 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 333 661</b>	<b>23 113 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 335 261</b>	<b>23 115 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		712 153	786 733
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 415	9 993 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 712 568</b>	<b>10 780 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 712 568</b>	<b>10 780 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 014	192
Leverandørgjeld		7 868	4 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 882</b>	<b>5 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 730 451</b>	<b>10 785 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370626

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 645	927 857
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 645</b>	<b>927 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	68 460
Annen driftskostnad		689 154	638 891
<b>Sum kostnader</b>		<b>774 729</b>	<b>707 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>252 916</b>	<b>220 506</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 221	1 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 221</b>	<b>1 990</b>
Annen finanskostnad		40 306	26 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 306</b>	<b>26 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 085</b>	<b>-24 275</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 831	196 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		33 284 623	33 277 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		32 691	30 204
Sum fordringer		32 691	30 204
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		748 398	593 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 398	593 334
Sum omløpsmidler		781 089	623 538
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	23 333 661	23 113 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 333 661</b>	<b>23 113 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>23 335 261</b>	<b>23 115 431</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	712 153	786 733
Øvrig langsiktig gjeld	10 000 415	9 993 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 712 568</b>	<b>10 780 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 712 568</b>	<b>10 780 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 014	192
Leverandørgjeld	7 868	4 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 882</b>	<b>5 061</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 730 451</b>	<b>10 785 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 605

Øvre Kalbakken BL



## Velkommen til årsmøte i Øvre Kalbakken BL

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 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/605>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,  
Styret i Øvre Kalbakken BL



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at styreleder Thor H. Nelson skal lede møtet

### Forslag til vedtak

Thor H. Nelson er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Siri Cox 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0605 Årsrapport 120224.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Halvor Nelson

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Idar Jørgensen
- Tone Emblem

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Hanto
- Nicolai Moe

Sak 7

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor Nelson

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Idar Jørgensen

Sak 8

## Valg av valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Austbø
- Siri Camilla Waaler Cox



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Halvor Nelson	Ingebret Andersens Vei 12
Styremedlem	Tone Emblem	Ingebret Andersens Vei 24
Styremedlem	Robert Høgvall	Ingebret Andersens Vei 14
Styremedlem	Idar Jørgensen	Ingebret Andersens Vei 22
Varamedlem	Nikolai Eindride Moe	Ingebret Andersens Vei 10
Varamedlem	Rajmohan Sivapathasundaram	Ingebret Andersens Vei 36

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thor Halvor Nelson Ingebret Andersens Vei 12

#### Varadelegert

Idar Jørgensen Ingebret Andersens Vei 22

### Valgkomiteen

Geir Austbø Ingebret Andersens Vei 38  
Siri Camilla Waaler Cox Ingebret Andersens Vei 28

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post; [ovrekalbakken@styrommet.no](mailto:ovrekalbakken@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Øvre Kalbakken BL

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Øvre Kalbakken BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982068878, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

90 103

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten ble kjøpt i 2001.

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.

Øvre Kalbakken BL har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid for perioden 2023/2024**

- Gjennomført vårdugnad
- Div. arbeid i forbindelse med vannlekkasjer, utvendig og innvendig, i flere enheter.
- Kjøp inn div. redskaper for bruk til vedlikehold av fellesarealer
- Sagt opp avtale med OBOS vedr. tjenesten Garantert betaling av felleskostnader fra OBOS Factoring AS, jf ekstraordinær generalforsamling.
- Gjennomført 7 styremøter inkl. konstituerende møte og regnskapsmøte (digitalt)

## **Planer:**

- Foreta nødvendig mindre reparasjoner
- Kontroll, og evt. bytte, hjørnebord på samtlige hus
- Kontroll, og evt. reparasjon, av rørkoblinger for å unngå flere vannskader
- Olje utebenker



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kalbakken BL.

### Lån

Øvre Kalbakken BL har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Kalbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Kalbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### 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 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

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.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 de 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, 8. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>618 478</b>	<b>501 693</b>	<b>618 478</b>	<b>763 206</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		219 831	196 231	3 500	13 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0	30 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-74 580	-79 361	-6 000	-76 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>144 729</b>	<b>116 785</b>	<b>27 500</b>	<b>-63 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>763 207</b>	<b>618 477</b>	<b>645 978</b>	<b>700 206</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		781 089	623 538		
Kortsiktig gjeld		-17 882	-5 061		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>763 207</b>	<b>618 477</b>		



## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	999 164	903 440	988 000	988 000
Ladeinntekter EL-bil		26 069	0	0	0
Andre inntekter	3	2 412	24 417	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 027 645</b>	<b>927 857</b>	<b>988 000</b>	<b>988 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-8 460	-9 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Avskrivninger	14	0	0	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-38 510	-37 950	-38 000	-41 000
Konsulenthonorar	7	-10 319	-2 310	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 500	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-103 206	-90 563	-255 000	-150 000
Forsikringer		-120 982	-113 148	-121 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-209 108	-172 518	-202 000	-246 000
Energi/fyring		-43 522	-51 977	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 611	-104 447	-113 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-40 447	-55 904	-56 000	-97 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-774 729</b>	<b>-707 351</b>	<b>-942 500</b>	<b>-933 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>252 916</b>	<b>220 506</b>	<b>45 500</b>	<b>55 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 221	1 990	1 000	0
Finanskostnader	12	-40 306	-26 265	-43 000	-42 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-33 085</b>	<b>-24 275</b>	<b>-42 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>219 831</b>	<b>196 231</b>	<b>3 500</b>	<b>13 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		219 831	196 231		



**ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 010 000	28 010 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 284 623</b>	<b>33 277 239</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 691	30 204
Driftskonto OBOS-banken		587 301	436 477
Sparekonto OBOS-banken		161 097	156 857
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>781 089</b>	<b>623 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		23 333 661	23 113 831
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 335 261</b>	<b>23 115 431</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	712 153	786 733
Borettsinnskudd	16	9 976 400	9 976 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	24 015	17 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 712 568</b>	<b>10 780 286</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 868	4 869
Påløpte renter		3 808	192
Påløpte avdrag		6 206	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 882</b>	<b>5 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 065 712</b>	<b>33 900 777</b>



10

Øvre Kalbakken BL

Pantstillelse	18	10 876 400	10 876 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024

Styret i Øvre Kalbakken Borettslag

Thor Halvor Nelson/s/

Tone Emblem/s/

Robert Högvall/s/

Idar Jørgensen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	846 180
Bredbånd	109 440
Parkering	19 200
Eiendomsskatt	10 784
Leietillegg for påbygg	7 560
Garasje	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>999 164</b>

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

Viderefakturerte fakturaer	2 412
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 412</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 319
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 319</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 996
Drift/vedlikehold VVS	-11 139
Drift/vedlikehold elektro	-7 789
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 956
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 325
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 206</b>



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

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

Eiendomsskatt	-10 802
Vann- og avløpsavgift	-137 434
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-59 086
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-209 108</b>

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

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 866
Verktøy og redskaper	-3 495
Snørydding	-13 986
Andre fremmede tjenester	-350
Trykksaker	-846
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-7 288
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 447</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 762
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 221</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-40 306
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 306</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	28 010 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 010 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.90/bnr.103

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2016	156 710
Korrigert for aktiverte kostnader tidligere	-11 142
Avskrevet tidligere	-145 567
Avskrevet i år	0

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-900 000
Nedbetalt tidligere	113 267
Nedbetalt i år	74 580

---

-712 153

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-712 153****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-9 976 400
------------------	------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-9 976 400****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
-------------------------	---------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-24 015****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 976 400
Pantelån	712 153
Påløpte avdrag	6 206
<b>TOTALT</b>	<b>10 694 759</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 010 000
Tomt	5 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>33 260 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565530. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av alle hus av malerfirma Alfa.	
2018	Rehabilitering av gavlvegger	Rehabiliterert gavlvegg hus nr. 8, tettete tak ved piper og malt gavlvegg nr. 8 og nr. 38, samt deler av stabburet.
2016	Tilrettelegging av elbillading	I borettslagets garasjer
2014	Opparbeidelse av p-plasser	Utleie etter venteliste.
2010	Tak over søppelskur m/belysning	
2009	Maling	Maling av samtlige hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer.
2005	Ferdigstilt rehabilitering av stabbur.	
2003	Beising av samtlige hus.	Alle hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer
2001	Oppføring av 16 rekkehus.	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.24

Selskapsnummer: 605 Selskapsnavn: Øvre Kalbakken BL

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thor H. Nelson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Siri Cox er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Thor Halvor Nelson

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Idar Jørgensen  
 Tone Emblem

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Johannes Hanto  
 Nicolai Moe

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Thor Nelson

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Idar Jørgensen

**Sak 8 Valg av valgkomité**

Medlem (kun 2 skal velges)

- Geir Austbø  
 Siri Camilla Waaler Cox



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.