



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 379 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 22.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 154 519	1 474 291
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 154 519</b>	<b>1 474 291</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		37 670	35 371
Annen driftskostnad		588 053	2 008 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>625 723</b>	<b>2 043 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 796</b>	<b>-569 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 390	12 832
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 390</b>	<b>12 832</b>
Annen finanskostnad		209 887	148 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 887</b>	<b>148 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 497</b>	<b>-136 039</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>327 299</b>	<b>-705 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>327 299</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>327 299</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 299	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>327 299</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		18 055 000	18 055 000
Sum varige driftsmidler		18 055 000	18 055 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 055 000	18 055 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			9 989
Andre fordringer		67 886	145 614
Sum fordringer		67 886	155 603
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		723 199	573 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 199	573 018
Sum omløpsmidler		791 086	728 621
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 188 330	8 861 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 188 330</b>	<b>8 861 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 190 130</b>	<b>8 862 831</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		3 739 842	3 905 942
Øvrig langsiktig gjeld		5 813 200	5 813 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 553 042</b>	<b>9 719 142</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 553 042</b>	<b>9 719 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 025	15 125
Leverandørgjeld		6 598	137 039
Annen kortsiktig gjeld		76 290	49 485
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 914</b>	<b>201 648</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 655 956</b>	<b>9 920 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600679

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 379 242  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 979 379 242  
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 154 519	1 474 291
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 154 519</b>	<b>1 474 291</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		37 670	35 371
Annen driftskostnad		588 053	2 008 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>625 723</b>	<b>2 043 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>528 796</b>	<b>-569 114</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 390	12 832
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 390</b>	<b>12 832</b>
Annen finanskostnad		209 887	148 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 887</b>	<b>148 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 497</b>	<b>-136 039</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>327 299</b>	<b>-705 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>327 299</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>327 299</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 299	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>327 299</b>	



Organisasjonsnr: 979 379 242  
BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

## 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			
Sum varige driftsmidler		18 055 000	18 055 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 055 000	18 055 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		67 886	9 989
Sum fordringer		67 886	145 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 199	573 018
Sum omløpsmidler		791 086	728 621
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	9 188 330	8 861 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 188 330</b>	<b>8 861 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 190 130</b>	<b>8 862 831</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 739 842	3 905 942
Øvrig langsiktig gjeld	5 813 200	5 813 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 553 042</b>	<b>9 719 142</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 553 042</b>	<b>9 719 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 025	15 125
Leverandørgjeld	6 598	137 039
Annen kortsiktig gjeld	76 290	49 485
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 914</b>	<b>201 648</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 655 956</b>	<b>9 920 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>



Organisasjonsnr: 979 379 242  
BORETTLAGET KJØLBERGGT 15

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. 5118

Borettslaget Kjølberggt 15



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kjøberggt 15

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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Teams.

### 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren 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.

### Annen informasjon

Årsmøte vil avholdes digitalt på Teams. Møtelink blir sendt ut samme dag som årsmøte.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsspyling
8. Peisovner
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Kjøberggt 15



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

### Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Protokollvitner velges under møte.



Sak 4

### 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 5

### 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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 31 00,-



Sak 7

## Vedlikeholdsspyling

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

KJ15 har fått tilbud for vedlikeholdsspyling.  
Gjennomføring av vedlikeholdsspyling koster 20.000NOK eks. mva for alle 18 leiligheter.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler vedlikeholdsspyling og kontroll av sluk.

### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt på tilbud om vedlikeholdsspyling og kontroll

Sak 8

## Peisovner

Forslag fremmet av:  
Elisabeth Ørving

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ber om en orientering om status for utsjekk av mulighetene for å sette inn peisovner i leilighetene.

### Styrets innstilling

Å legge inn peis som et inneklimateiltak er for kostbar for effekten vi oppnår.

vi har fått inn en vurdering 4500kr som sa at vi måtte utføre video kontroll på tilstand til peisen, 4800 kr per peis, vi har 4 så 19200 kr, rehabilitering har vi basert oss på tidligere tilbud 85000 kr, også kommer kostnaden ved å kjøpe peis og få dette installert, rimligste vi fant lå på 10000 kr snitt på ca 16000 kr (vi undersøkte ikke kostnader for installasjon), og det finnes et vedlikeholdskostnad som utføres av brannvesenet hver andre år, spesielt ved eldre boliger i oslo.

### Forslag til vedtak

Styret orientere om status for mulighetene til å sette inn peisovner. Alt: styret vil kartlegge mulighetene for å sette inn peisovner.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styret for kommende periode.

Styremedlem Frederik Friederichs er ikke på valg da han ble valgt til 2025.



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under møte 1

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges under møte 2

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 3



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stieve Richard Loure Hansen	Kjølberggata 15 A
Styremedlem	Frederik Friederichs	Kjølberggata 15
Styremedlem	Arnstein Rensel	Kjølberggata 15 B
Varamedlem	Andreas Selseth	Kjølbergsgata 15 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [kjolberggt-15@styrerrommet.no](mailto:kjolberggt-15@styrerrommet.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 Borettslaget Kjølberggt 15

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Kjølberggt 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979379242, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

252  
23  
1

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 Kjølberggt 15 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 BDO.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter - 2
- Sjøppelhus utbedring og Fibernet
- Endring i avtaler -
  - o nye forsikringsavtale
  - o ny internet avtale
  - o ny sjøppeltømming avtale
- Dialog med andre boligselskaper
  - o Har ikke vært behov
- Elektrisk problemer hos en boligeier
- 2 Dugnadsdager

Fremtidige planer:

- Fullføring på utbedringen på sjøppelhuset, ellers ingen større planlagte planer

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1442436-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og avdrag på IN-lån som ikke tatt høyde for i budsjettet. Se note 2.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man har brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettet la opp til.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyr på IN-lånene.

### 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. Disponible midler pr. 31.12.2023 er positive.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000 til vanlig vedlikehold. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte knyttet til vedlikehold og fornyelse av søppelhuset. Dette har en kostnadsramme på 65 000 til 85 000,-. Dette blir utført ila 2024.

### 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 Borettslaget Kjølberggt 15.

### Lån

Borettslaget Kjølberggt 15 har 3 lån i Handelsbanken. Hvorav to IN-lån og et felleslån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: FEOSP-NPSN3-GQZJ3-JGLEL-N5DXZ-E4CZ



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 16:57:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEOSP-NPSNB-GQZJ3-JGLEL-N5DXZ-E4CZ

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/validator>

13 av 24

Årsrapport 2023.pdf



## BORETTSLAGET KJØLLBERGGT 15 ORG.NR. 979 379 242, KUNDENR. 5118

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>526 973</b>	<b>326 736</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	327 299	-705 153
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-166 100	905 390
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>161 199</b>	<b>200 237</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>688 172</b>	<b>526 973</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	791 086	728 621
Kortsiktig gjeld	-102 914	-201 648
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>688 172</b>	<b>526 973</b>



**BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15**  
**ORG.NR. 979 379 242, KUNDENR. 5118****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	573 175	162 800	261 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 519	901 116	960 000	1 076 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 154 519</b>	<b>1 474 291</b>	<b>1 122 800</b>	<b>1 337 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 655	-4 371	-4 371	-4 371
Styrehonorar	4	-33 015	-31 000	-31 000	-31 000
Revisjonshonorar	5	-17 165	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-54 205	-50 415	-54 000	-57 240
Konsulenthonorar	6	-6 297	-11 499	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-13 074	-1 455 839	-115 000	-115 000
Forsikringer		-129 375	-116 993	-149 000	-163 900
Kommunale avgifter	8	-204 242	-185 564	-209 000	-239 400
Energi/fyring	9	-58 983	-74 558	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 086	-47 518	-50 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-53 628	-65 648	-113 500	-114 975
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-625 723</b>	<b>-2 043 406</b>	<b>-819 871</b>	<b>-884 886</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>528 796</b>	<b>-569 114</b>	<b>302 929</b>	<b>452 114</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 390	12 832	0	0
Finanskostnader	12	-209 887	-148 871	-70 000	-232 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-201 497</b>	<b>-136 039</b>	<b>-70 000</b>	<b>-232 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>327 299</b>	<b>-705 153</b>	<b>232 929</b>	<b>220 114</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 299	0		
Udekket tap		0	-705 153		





**BORETTSLAGET KJØLBERGGT 15**  
**ORG.NR. 979 379 242, KUNDENR. 5118**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		16 955 000	16 955 000
Tomt		1 100 000	1 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>13</b>	<b>18 055 000</b>	<b>18 055 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	9 989
Forskuddsbetalte kostnader		18 975	141 038
Andre kortsiktige fordringer	14	48 911	4 576
Driftskonto OBOS-banken		723 199	573 018
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>791 086</b>	<b>728 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital	15	9 188 330	8 861 031
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 190 130</b>	<b>8 862 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 739 842	3 905 942
Borettsinnskudd	17	5 813 200	5 813 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 553 042</b>	<b>9 719 142</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 620	41 405
Leverandørgjeld		6 598	137 039
Påløpte renter		20 025	15 125
Annen kortsiktig gjeld	18	37 670	8 080
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 914</b>	<b>201 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 846 086</b>	<b>18 783 621</b>
Pantstillelse	19	20 773 200	20 773 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024

Styret i Borettslaget Kjølberggt 15





Stieve R. Lourenco Hansen

Arnstein Rensel

Frederik Friederichs



**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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**SKATTETREKSKONTO**

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



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

Fellesutgifter	959 856
IN lån 17797 avdrag	46 800
IN lån 17797 renter	69 153
IN lån 43305 avdrag (balkonger)	25 609
IN lån 43305 renter (balkonger)	53 101
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 154 519</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 655
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 655</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 33 015.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 165.

Ifm. bytte av revisor i fjor, gjelder kostnaden både 2022 og 2023 revisjonen.

Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.

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

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-4 422
OBOS Eiendomsforvaltning	-1 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 297</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-474
Kostnader dugnader	-5 865
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 074</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 515
Renovasjonsavgift	-80 727
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-204 242</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 983
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-58 983</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 063
Renhold ved firmaer	-32 434
Snørydding	-6 188
Andre kontorkostnader	-2 976
Porto	-200
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 772
Øreavrunding	-5
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 628</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 069
Renter Nordea	6 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 390</b>

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

Renter og gebyr på lån 35035 i Handelsbanken	-87 625
Renter og gebyr på lån 17797 i Handelsbanken	-69 161
Renter og gebyr på lån 43305 i Handelsbanken	-53 101
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-209 887</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	16 955 000
Tomt	1 100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>18 055 000</b>

Gnr.226/bnr.64

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Avregning renter/avdrag IN lån. Fakturert januar 2024	48 911
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>48 911</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 288 121
Egenkapital fra IN tidligere år	9 002 473
Egenkapital fra IN 2023	72 409
Reduksjon EK fra IN	-5 174 673
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 188 330</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Handelsbanken Lån 35035	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,54 %. Løper til 01.03.2035	
Opprinnelig 2020	-1 865 000
Nedbetalt tidligere år	284 106
Nedbetalt i år	93 691
	<b>-1 487 203</b>

Handelsbanken IN lån 17797	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,54 %. Løper til 01.03.2049	
Opprinnelig 2013	-11 595 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 731 353
Nedbetalt tidligere, individuelt	8 635 920
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	46 800
Nedbetalt i år, individuelt	0
	<b>-1 180 927</b>

Handelsbanken IN lån 43305	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74%. Løper til 01.02.2047	
Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	36 126
Nedbetalt tidligere, individuelt	366 553
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	25 609
Nedbetalt i år, individuelt	0
	<b>-1 071 712</b>

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 739 842</b>
------------------------------------	-------------------



**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	5 813 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>5 813 200</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-37 670
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-37 670</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 813 200
Pantelån	3 739 842
<b>TOTALT</b>	<b>9 553 042</b>

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

Bygninger	16 955 000
Tomt	1 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>18 055 000</b>





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 5118 Selskapsnavn: Borettslaget Kjølerggt 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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.