



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 501 012	6 693 248
Sum inntekter		7 501 012	6 693 248
Kostnader			
Lønnskostnad		665 166	473 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 826	19 327
Annen driftskostnad		6 380 243	5 795 508
Sum kostnader		7 069 236	6 288 122
Driftsresultat		431 776	405 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 833	5 280
Sum finansinntekter		13 833	5 280
Annen finanskostnad		453 310	268 867
Sum finanskostnader		453 310	268 867
Netto finans		-439 477	-263 587
Resultat før skattekostnad		-7 701	141 539
Årsresultat		-7 701	141 539
Totalresultat		-7 701	141 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 701	141 539
Sum overføringer og disponeringer		-7 701	141 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 397	86 223
Sum varige driftsmidler		24 913 553	24 937 379
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		68 098	165 929
Sum finansielle anleggsmidler		68 114	165 945
Sum anleggsmidler		24 981 667	25 103 324
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		866 722	1 175 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 722	1 175 353
Sum omløpsmidler		866 722	1 175 353
SUM EIENDELER		25 848 389	26 278 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 183 259	16 190 960
Sum opptjent egenkapital		16 183 259	16 190 960
Sum egenkapital		16 198 659	16 206 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 638 424	8 796 824
Øvrig langsiktig gjeld		917 796	1 017 682
Sum annen langsiktig gjeld		9 556 220	9 814 506
Sum langsiktig gjeld		9 556 220	9 814 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 095	2 097
Leverandørgjeld		10 226	255 714
Skyldige offentlige avgifter		9 171	
Annen kortsiktig gjeld		18 018	
Sum kortsiktig gjeld		93 510	257 811
Sum gjeld		9 649 730	10 072 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 848 389	26 278 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397978

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 501 012	6 693 248
Sum inntekter		7 501 012	6 693 248
Kostnader			
Lønnskostnad		665 166	473 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 826	19 327
Annen driftskostnad		6 380 243	5 795 508
Sum kostnader		7 069 236	6 288 122
Driftsresultat		431 776	405 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 833	5 280
Sum finansinntekter		13 833	5 280
Annen finanskostnad		453 310	268 867
Sum finanskostnader		453 310	268 867
Netto finans		-439 477	-263 587
Resultat før skattekostnad		-7 701	141 539
Årsresultat		-7 701	141 539
Totalresultat		-7 701	141 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 701	141 539
Sum overføringer og disponeringer		-7 701	141 539



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 397	86 223
Sum varige driftsmidler		24 913 553	24 937 379
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		68 098	165 929
Sum finansielle anleggsmidler		68 114	165 945
Sum anleggsmidler		24 981 667	25 103 324
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		866 722	1 175 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 722	1 175 353
Sum omløpsmidler		866 722	1 175 353
SUM EIENDELER		25 848 389	26 278 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 183 259	16 190 960
Sum opptjent egenkapital	16 183 259	16 190 960
Sum egenkapital	16 198 659	16 206 360
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 638 424	8 796 824
Øvrig langsiktig gjeld	917 796	1 017 682
Sum annen langsiktig gjeld	9 556 220	9 814 506
Sum langsiktig gjeld	9 556 220	9 814 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 095	2 097
Leverandørgjeld	10 226	255 714
Skyldige offentlige avgifter	9 171	
Annen kortsiktig gjeld	18 018	
Sum kortsiktig gjeld	93 510	257 811
Sum gjeld	9 649 730	10 072 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 848 389	26 278 677



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 89

Nedre Kalbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nedre Kalbakken 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.

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

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.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Kalbakken 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Moestuen er valgt.

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 Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til innkalling 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 415 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling:

Da vi er så heldige at samtlige styre- og vara-medlemmer har sagt ja til gjenvalg, er valgkomiteens innstilling at disse gjenvelges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Westgård

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Sørflaten-Thuen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Karin Sygnestveit
- Bente Gullichsen
- Christian Lasse
- Hilde Baustad Vehusheia

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøte.

Sak 8

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:

- Ronny Westgård

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Karlsen





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Westgård	Martin Skatvedts Vei 21
Styremedlem	Odd Arne Eriksen	Martin Skatvedts Vei 27
Styremedlem	Lars Karlsen	Akerlia 5
Styremedlem	Christine Sørflaten-Thuen	Akerlia 11
Varamedlem	Bente Gullichsen	Akerlia 3
Varamedlem	Christian Lasse	Martin Skatvedts Vei 23
Varamedlem	Ann Karin Sygnestveit	Akerlia 11
Varamedlem	Hilde Baustad Vehusheia	Nedre Kalbakkvei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ronny Westgård Martin Skatvedts Vei 21

Varadelegert

Lars Karlsen Akerlia 5

Valgkomiteen

Christian Lasse Martin Skatvedts Vei 23

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post nkbl@live.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Kalbakken Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Nedre Kalbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948714930, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91 39 40

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Nedre Kalbakken Borettslag 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

Løpende vedlikehold av bygningsmassen.
Bytta 25 innelamper og 11 utelamper.
Årlig vedlikehold og batteribytte av røykvarsler i fellesområdene to ganger.
Montert 6 nye balkongdører.
Montert 95 nye vinduer.
Utskiftning av 4 trykkventiler.

Antall møter:

13 styremøter, 1 budsjettmøte og 1 i forliksrådet.

Styret har siden september 2022 som et kostnadsbesparende tiltak, valgt å betale styreleder for å utføre enkle oppdrag. Dette fordi kjøp av disse tjenestene i markedet ville blitt mye dyrere.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000,- til vedlikehold.

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 Nedre Kalbakken Borettslag.

Lån

Nedre Kalbakken Borettslag har ett lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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 ingen endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Kaldbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Kaldbakken 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 regnskapsskikk 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport til innkalling 2023.pdf



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 avviklet.

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, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		917 542	976 323	917 542	773 212
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 701	141 539	400 209	179 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 826	19 327	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-158 400	-218 820	-23 000	-146 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 055	-827	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-144 330	-58 781	377 209	33 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		773 212	917 542	1 294 751	806 412
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		866 722	1 175 353		
Kortsiktig gjeld		-93 510	-257 811		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		773 212	917 542		



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 335 084	6 693 248	7 308 000	7 308 000
Andre inntekter	3	165 928	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 501 012	6 693 248	7 308 000	7 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-250 366	-58 487	-59 000	-80 000
Styrehonorar	5	-414 800	-414 800	-400 000	-415 000
Avskrivninger	14	-23 826	-19 327	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 125	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-179 265	-172 040	-179 550	-190 000
Konsulenthonorar	7	-2 614	-8 440	-20 000	-20 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-2 581 881	-2 428 356	-2 000 000	-1 700 000
Forsikringer		-578 298	-496 630	-528 000	-635 000
Kommunale avgifter	9	-1 952 481	-1 625 874	-1 886 000	-2 237 000
Energi/fyring		-355 667	-340 114	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 072	-534 072	-545 000	-570 000
Andre driftskostnader	10	-153 415	-148 057	-305 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 069 236	-6 288 122	-6 461 350	-6 595 800
DRIFTSRESULTAT		431 776	405 126	846 650	712 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 833	5 280	0	0
Finanskostnader	12	-453 310	-268 867	-446 441	-533 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-439 477	-263 587	-446 441	-533 000
ÅRSRESULTAT		-7 701	141 539	400 209	179 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 701	0		



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	23 387 539	23 387 539
Tomt		1 463 617	1 463 617
Andre varige driftsmidler	14	62 397	86 223
Aksjer og andeler	15	16	16
Miljøbankkonto, øremerket		68 098	165 929
SUM ANLEGGSMIDLER		24 981 667	25 103 324
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		600 463	730 391
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 410	0
Sparekonto OBOS-banken		2 694	192 629
Sparekonto OBOS-banken II		259 155	252 333
SUM OMLØPSMIDLER		866 722	1 175 353
SUM EIENDELER		25 848 389	26 278 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		16 183 259	16 190 960
SUM EGENKAPITAL		16 198 659	16 206 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 638 424	8 796 824
Borettsinnskudd	17	852 580	852 580
Avsetning bomiljøtiltak	18	65 216	165 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 556 220	9 814 506



10

Nedre Kalbakken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 226	255 714
Skyldige offentlige avgifter	19	9 171	0
Påløpte renter		45 115	2 097
Påløpte avdrag		10 980	0
Annen kortsiktig gjeld	20	18 018	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 510	257 811

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**25 848 389 26 278 677**

Pantstillelse	21	10 452 580	10 452 580
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Nedre Kalbakken Borettslag

Ronny Westgård /s/

Lars Karlsen /s/

Christine Sørflaten-thuen /s/

Odd Arne Eriksen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 697 872
OpenNet	426 888
Garasjeleie	102 000
Leietillegg for påbygg	63 624
Eiendomsskatt	35 700
Parkeringsleie	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 344 084

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 335 084

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	165 928
SUM ANDRE INNETEKTER	165 928

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-150 150
Påløpte feriepenger	-18 018
Arbeidsgiveravgift	-82 198
SUM PERSONALKOSTNADER	-250 366

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 414 800. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 397, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 833
SUM KONSULENTHONORAR	-2 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ad Baltic Kypsus, skiftet vinduer og dører	-1 094 127
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 094 127
Drift/vedlikehold bygninger	-986 028
Drift/vedlikehold VVS	-429 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 503
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 581 881

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 865
Vann- og avløpsavgift	-1 177 465
Feieavgift	-16 575
Renovasjonsavgift	-721 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 952 481

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

Container	-45 103
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 596
Vaktmestertjenester	-46 000
Andre fremmede tjenester	-2 804
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 397
Andre kontorkostnader	-178
Telefon, annet	-22 911
Bank- og kortgebyr	-2 926
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 415

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 942
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINTEKTER	13 833

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-451 608
Renter på leverandørgjeld	-1 702
SUM FINANSKOSTNADER	-453 310

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	5 871 080
Oppskrevet 1972	1 856 000
Tilgang 1999	15 660 459
SUM BYGNINGER	23 387 539

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.39 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasje**

Tilgang 2014	15 000
Avskrevet tidligere	-9 000
Avskrevet i år	-5 999

1

Lekeplass

Tilgang 2017	178 273
Avskrevet tidligere	-98 050
Avskrevet i år	-17 827

62 396

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 62 397**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -23 826****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grorud samfunnshus 16

SUM AKSJER OG ANDELER 16**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 505 970
Nedbetalt tidligere	709 146
Nedbetalt i år	158 400

-8 638 424

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -8 638 424**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -852 580

SUM BORETTINNSKUDD -852 580**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -65 216

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -65 216

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

Forskuddstrekk	-4 410
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 761
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 171

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 018
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 018

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	852 580
Pantelån	8 638 424
Påløpte avdrag	10 980
TOTALT	9 501 984

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

Bygninger	23 387 539
Tomt	1 463 617
TOTALT	24 851 156



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658854. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Vedlikehold setningsskader	
2022 - 2022	Utbedring og dekking piper	
2022 - 2022	Bytting vannkraner	
2022 - 2022	Utbedring av grunnmurene	
2022 - 2022	Reparasjon tak	
2022 - 2022	Årlig vedlikehold	av brannvarslingsapparater
2021 - 2021	Utbedring pipe	
2021 - 2021	Reparasjon avløpsrør	
2021 - 2021	Reparasjon balkonger etter vannskade	(2 stk.)
2021 - 2021	Reparasjon av vannrør under bakken	
2021 - 2021	Årlig vedlikehold	av brannvarslingsapparater
2021 - 2021	Rette opp tilbygg	
2021 - 2021	Bytte av vinduer (86 stk.)	
2021 - 2021	Isolering vannrør	
2021 - 2021	Nye vannkraner (6 stk.)	
2021 - 2021	Vedlikehold skadedyrbekjempelse	
2020 - 2022	Pusset opp grunnmur	



2020 - 2020	Årlig vedlikehold	av brannvarslingsapparater
2020 - 2020	Reparasjon balkong etter vannlekkasje	(3 stk.)
2020 - 2020	Utskiftning ytterdør (2 stk.)	
2020 - 2020	Utskiftning vinduer i fellesvaskerommene	
2020 - 2020	Vedlikehold kledning (ca. 500 kvm)	
2020 - 2020	Bytte av vinduer (84 stk.)	
2020 - 2020	Nye gulvbelegg ned til kjeller	
2020 - 2020	Rette opp balkonger (5 stk.)	
2020 - 2020	Reparasjon brannskader i kjeller	
2020 - 2020	Reparasjon tak etter vannlekkasje	(2 stk.)
2020 - 2020	Bytte av innerdører til kjellerinngangene	
2020 - 2020	Bytte av trykkreduksjonventiler	og isolasjon av vannrør
2019	Fasaderehabilitering	Maling, vask og skifte av panel på alle husene.
2019 - 2019	Porttelefoner	Nye porttelefoner.
2019 - 2019	Overspenningsvern	Installert overspenningsvern.
2019 - 2019	Utskiftning av vinduer (67 stk.)	
2019 - 2019	Utskiftning av verandadører (15 stk.)	
2018 - 2018	Nytt gulvbelegg i fellestrappeoppgang	
2017 - 2017	Oppgradering av lekeplass	
2017 - 2017	Oppgradert lys utvendig	
2016 - 2016	Nye postkasser utvendig	
2016 - 2016	Oppgradert lys i trappehus	
2015 - 2018	Byttet vinduer og balkongdører.	2015: Byttet 45 vinduer, 15 balkongdører og 18 ytterdører i rekkehusene. 2016: Byttet 85 vinduer og 18 balkongdører. 2017: Byttet 144 vinduer og 53 balkongdører. 2018: arbeid pågår.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 89 Selskapsnavn: Nedre Kalbakken Borettslag

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
E-post: oef@obos.no

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