



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948714930

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 312 668	7 501 012
Sum inntekter		7 312 668	7 501 012
Kostnader			
Lønnskostnad		571 425	665 166
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 827	23 826
Annen driftskostnad		6 451 657	6 380 243
Sum kostnader		7 040 910	7 069 236
Driftsresultat		271 758	431 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 780	13 833
Sum finansinntekter		10 780	13 833
Annen finanskostnad		526 299	453 310
Sum finanskostnader		526 299	453 310
Netto finans		-515 519	-439 477
Resultat før skattekostnad		-243 761	-7 701
Årsresultat		-243 761	-7 701
Totalresultat		-243 761	-7 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-243 761	-7 701
Sum overføringer og disponeringer		-243 761	-7 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 569	62 397
Sum varige driftsmidler		24 895 726	24 913 553
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		103 506	68 098
Sum finansielle anleggsmidler		103 522	68 114
Sum anleggsmidler		24 999 247	24 981 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 500	
Sum fordringer		22 500	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 468	866 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 468	866 722
Sum omløpsmidler		495 968	866 722
SUM EIENDELER		25 495 215	25 848 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		15 939 498	16 183 259
Sum opptjent egenkapital		15 939 498	16 183 259
Sum egenkapital		15 954 898	16 198 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 493 681	8 638 424
Øvrig langsiktig gjeld		950 613	917 796
Sum annen langsiktig gjeld		9 444 294	9 556 220
Sum langsiktig gjeld		9 444 294	9 556 220
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 831	56 095
Leverandørgjeld		73 362	10 226
Skyldige offentlige avgifter		9 095	9 171
Annen kortsiktig gjeld		10 736	18 018
Sum kortsiktig gjeld		96 023	93 510
Sum gjeld		9 540 317	9 649 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 495 215	25 848 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 399069

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 312 668	7 501 012
Sum inntekter		7 312 668	7 501 012
Kostnader			
Lønnskostnad		571 425	665 166
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 827	23 826
Annen driftskostnad		6 451 657	6 380 243
Sum kostnader		7 040 910	7 069 236
Driftsresultat		271 758	431 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 780	13 833
Sum finansinntekter		10 780	13 833
Annen finanskostnad		526 299	453 310
Sum finanskostnader		526 299	453 310
Netto finans		-515 519	-439 477
Resultat før skattekostnad		-243 761	-7 701
Årsresultat		-243 761	-7 701
Totalresultat		-243 761	-7 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-243 761	-7 701
Sum overføringer og disponeringer		-243 761	-7 701



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 569	62 397
Sum varige driftsmidler		24 895 726	24 913 553
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		103 506	68 098
Sum finansielle anleggsmidler		103 522	68 114
Sum anleggsmidler		24 999 247	24 981 667
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 500	
Sum fordringer		22 500	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 468	866 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 468	866 722
Sum omløpsmidler		495 968	866 722
SUM EIENDELER		25 495 215	25 848 389

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	15 939 498	16 183 259
Sum opptjent egenkapital	15 939 498	16 183 259
Sum egenkapital	15 954 898	16 198 659
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 493 681	8 638 424
Øvrig langsiktig gjeld	950 613	917 796
Sum annen langsiktig gjeld	9 444 294	9 556 220
Sum langsiktig gjeld	9 444 294	9 556 220
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 831	56 095
Leverandørgjeld	73 362	10 226
Skyldige offentlige avgifter	9 095	9 171
Annen kortsiktig gjeld	10 736	18 018
Sum kortsiktig gjeld	96 023	93 510
Sum gjeld	9 540 317	9 649 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 495 215	25 848 389



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 89

NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NEDRE KALDBAKKEN 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:

24. april 2025 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. Flere stein og sandkasser
8. Luftegård for hund
9. Justering eller oppmyking av pkt. 5 - 1 (10) i vedtektene.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Moestue Sannes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Olav Møen foreslått. 2 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) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0089 Revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.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

Flere stein og sandkasser

Forslag fremmet av:

Seyed Reza Sherafat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stein og sandkassene er langt fra å være tilgjengelig og er fryst om vinteren til og med når vi glemmer vekten. Så foreslår en kasse i mellom hvert hus og i verste fall i mellom annet hvert hus.

Styrets innstilling

Opprettholde dagens ordning bestående av 9 kasser med grus, fordelt i borettslaget. Det er i tillegg utdelt spann med grus til alle husene.

Forslag til vedtak

Så foreslår en kasse i mellom hvert hus og i verste fall i mellom annet hvert hus.

Sak 8

Luftegård for hund

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt flere henvendelser om hundehold og bruk av fellesarealene som luftegård for hund. Styret har mottatt forslag på både for og i mot luftegård, og styret har derfor på bakgrunn av innspillene vi har mottatt, utformet et forslag.

Om forslaget går igjennom vil dette tas med i sin helhet i husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak

Det gis mulighet til å bruke deler av fellesarealet som luftegård. Med luftegård mener vi: En lukket og permanent utendørs innhegning av gjerde, netting eller lignende som kan brukes regelmessig til lufting av hund.



Sak 9

Justering eller oppmyking av pkt. 5 - 1 (10) i vedtektene.

Forslag fremmet av:

Sidsel Stanmore Andersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreligger allerede litt ulik praksis i borettslaget om hvordan punkt 5-1 (10) praktiseres, uten at det er noen klare rammer for naboer for å forholde seg til det. Slik forslagsstiller ser det er det et stort gode ved borettslaget vårt at alle har tilgang til grøntarealer, og det bidrar til livskvaliteten i NKBL at folk også kan benytte utearealer og tilpasse dette til privat bruk. Samtidig er fellesarealene begrenset, og i mange tilfeller krever det deling og god kommunikasjon slik at beboere kan nyte godt av arealene sammen.

Det kan være ulike grunner til at man kan ønske å lukke eller gjerde inn en del av tomten til privat bruk, enten det er for å skjerme egen uteplass, i forbindelse med barn, hunder og husdyr, eller for å holde skadedyr ute - for eksempel. I praksis er det også slik at endel av fellesarealene ligger slik til at de ikke naturlig brukes av andre, f.eks. rett utenfor stuevindu (i de fleste tilfeller) eller terrasse. Så lenge en eventuell inngjerding til enhver tid ivaretar naboenes behov og ikke er til genanse for disse, og øker bokvaliteten for andelseier, mener forslagsstiller at det bør være anledning til det.

Styrets innstilling

Slik ser punktet ut i dagens vedtekter:

(10) Det er ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er da: (10) Det er i utgangspunktet ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Dersom det ikke er til genanse for naboer, dvs at naboene på samme eller tilliggende adresse samtykker til det, kan det imidlertid gis unntak fra denne regelen. Slikt samtykke kan imidlertid trekkes tilbake til enhver tid, av naboer (nye eller gamle) på det aktuelle tidspunktet. En tilbaketrekning av samtykke vil da medføre at eventuelle stengsler, gjerder m.v. tas ned igjen. Ved uenighet og særlige hensyn kan styret avgjøre om tomt skal kunne være inngjerdet eller ikke. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Vi anbefaler at de av styrets medlemmer som står til valg, gjenvelges, inkludert styreleder.



Vi har ingen tradisjon for å innstille vara-representanter til styret, men gleder oss over at flere kandidater har vist interesse.

De kandidatene som ønsker å stille til valg som vara-representanter vil gjøre seg til kjenne på årsmøtet.

Mvh

Christian, Anders og Karin

Valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Westgård

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Karlsen
- Odd Arne Eriksen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Sak 11

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



Styrets årsrapport

Beretning for Nedre Kalbakken borettslag 2025

Løpende vedlikehold av bygningsmassen

Bytta 35 innelamper og 2 utelamper

Årlig vedlikehold og batteribytte av røykvarslere i fellesområdene to ganger

Montert 6 nye balkongdører

Montert 40 nye vinduer

Isolert rør i kjellere på 7 adresser

Spyling av avløpsrør og påfølgende montering av strømpere i hele Akerlia

Utskiftning av 2 trykkventiler

Utbedring av 3 balkonger med råteskader

12 styremøter, 1 budsjettmøte og ingen møter i forlikrådet



Til generalforsamlingen i Nedre Kalbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Kalbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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 regnskapsforerselskap 2025 Revisjonsberetning.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 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		773 212	917 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-243 761	-7 701
Tilbakeføring av avskrivning	13	17 827	23 826
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-144 743	-158 400
Innsk. øremerk. bankkto		-2 591	-2 055
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-373 268	-144 330
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 945	773 212
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		495 968	866 722
Kortsiktig gjeld		-96 023	-93 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 945	773 212



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 312 668	7 335 084	7 308 000	7 978 000
Andre inntekter		0	165 928	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 312 668	7 501 012	7 308 000	7 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-156 425	-250 366	-80 000	-80 000
Styreonorar	4	-415 000	-414 800	-415 000	-415 000
Avskrivninger	13	-17 827	-23 826	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 750	-11 750	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-188 770	-179 265	-190 000	-200 000
Konsulentonorar	6	-25 863	-2 614	-20 000	-40 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	7	-2 105 538	-2 581 881	-1 700 000	-1 700 000
Forsikringer		-717 198	-578 298	-635 000	-762 000
Kommunale avgifter	8	-2 262 318	-1 952 481	-2 237 000	-2 524 000
Energi/fyring		-410 180	-355 667	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-567 359	-534 072	-570 000	-593 000
Andre driftskostnader	9	-131 882	-153 415	-305 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 040 910	-7 069 236	-6 595 800	-7 064 000
DRIFTSRESULTAT		271 758	431 776	712 200	914 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 780	13 833	0	0
Finanskostnader	11	-526 299	-453 310	-533 000	-514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-515 519	-439 477	-533 000	-514 000
ÅRSRESULTAT		-243 761	-7 701	179 200	400 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-243 761	-7 701		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 387 539	23 387 539
Tomt		1 463 617	1 463 617
Andre varige driftsmidler	13	44 569	62 397
Aksjer og andeler	14	16	16
Miljøbankkonto, øremerket		103 506	68 098
SUM ANLEGGSMIDLER		24 999 247	24 981 667
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	22 500	0
Driftskonto OBOS-banken		415 560	600 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 990	4 410
Sparekonto OBOS-banken		2 792	2 694
Sparekonto OBOS-banken II		50 126	259 155
SUM OMLØPSMIDLER		495 968	866 722
SUM EIENDELER		25 495 215	25 848 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		15 939 498	16 183 259
SUM EGENKAPITAL		15 954 898	16 198 659
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 493 681	8 638 424
Borettsinnskudd	17	852 580	852 580
Avsetning bomiljøtiltak	18	98 033	65 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 444 294	9 556 220
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 362	10 226
Skyldige offentlige avgifter	19	9 095	9 171
Påløpte renter		2 831	45 115
Påløpte avdrag		0	10 980
Annen kortsiktig gjeld	20	10 736	18 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 023	93 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 495 215	25 848 389



Pantstillelse	10 452 580	10 452 580
Garantiansvar	0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Nedre Kaldbakken Borettslag

Ronny Westgård Odd Arne Eriksen Lars Karlsen

Christine Sørflaten-thuen

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 697 872
Ateliertillegg	426 888
Garasjeleie	102 000
Leietillegg for påbygg	63 624
Parkeringsleie	18 000
Eiendomsskatt	13 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 321 668

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 312 668

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 075
Påløpte feriepenger	-10 736
Arbeidsgiveravgift	-70 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-156 425

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 415 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 113
SUM KONSULENTHONORAR	-25 863

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 069 470
Drift/vedlikehold VVS	-856 090
Drift/vedlikehold elektro	-10 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 011
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 250
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 105 538

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 302
Vann- og avløpsavgift	-1 427 137
Feieavgift	-35 360
Renovasjonsavgift	-786 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 262 318

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 615
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 928
Renhold ved firmaer	-11 673
Andre fremmede tjenester	-10 548
Trykksaker	-4 166
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 252
Andre kontorkostnader	-200
Telefon, annet	-16 316
Porto	-1 025
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-6 141
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 882

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 660
SUM FINANSINNTEKTER	10 780

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-522 884
Renter på leverandørgjeld	-3 415
SUM FINANSKOSTNADER	-526 299

NOTE: 12**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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje		
Tilgang 2014	15 000	
Avskrevet tidligere	-14 999	1
Lekeklass		
Tilgang 2017	178 273	
Avskrevet tidligere	-115 877	
Avskrevet i år	-17 827	
		44 568
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		44 569

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 827
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grorud samfunnshus		16
SUM AKSJER OG ANDELER		16

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		22 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		22 500

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-9 505 970	
Nedbetalt tidligere	867 546	
Nedbetalt i år	144 743	
		-8 493 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 493 681

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-852 580
SUM BORETTSINNSKUDD		-852 580

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-98 033
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-98 033



NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 095

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-10 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 736

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	852 580
Pantelån	8 493 681
TOTALT	9 346 261

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 89 Selskapsnavn: NEDRE KALDBAKKEN 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.