



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 682 041  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 01.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 955 560	2 624 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 955 560</b>	<b>2 624 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 958 094	2 547 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 129 244</b>	<b>2 718 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>826 316</b>	<b>-94 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		634	166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>634</b>	<b>166</b>
Annen finanskostnad		752 597	469 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>752 597</b>	<b>469 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-751 963</b>	<b>-469 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 353	-563 838
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		59 565 619	59 565 619
Sum varige driftsmidler		59 565 619	59 565 619
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 565 619	59 565 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		66 708	141 717
Sum fordringer		66 743	141 752
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 671	496 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 671	496 591
Sum omløpsmidler		732 415	638 343
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 298 034</b>	<b>60 203 962</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 900</b>	<b>4 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		317 902	392 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-317 902</b>	<b>-392 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-313 002</b>	<b>-387 354</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		26 760 507	26 760 507
Øvrig langsiktig gjeld		33 390 100	33 390 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 150 607</b>	<b>60 150 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 150 607</b>	<b>60 150 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 012	2 787
Leverandørgjeld		52 076	31 373
Annen kortsiktig gjeld		402 340	406 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>460 428</b>	<b>440 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 611 035</b>	<b>60 591 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 298 034</b>	<b>60 203 962</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541291

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 682 041  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 955 560	2 624 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 955 560</b>	<b>2 624 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 958 094	2 547 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 129 244</b>	<b>2 718 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>826 316</b>	<b>-94 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		634	166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>634</b>	<b>166</b>
Annen finanskostnad		752 597	469 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>752 597</b>	<b>469 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-751 963</b>	<b>-469 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 353	-563 838
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>74 353</b>	<b>-563 838</b>



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 565 619	59 565 619
Sum varige driftsmidler		59 565 619	59 565 619

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		59 565 619	59 565 619
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		66 708	141 717
Sum fordringer		66 743	141 752

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 671	496 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 671	496 591

Sum omløpsmidler		732 415	638 343
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 298 034</b>	<b>60 203 962</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	317 902	392 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-317 902</b>	<b>-392 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-313 002</b>	<b>-387 354</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 760 507	26 760 507
Øvrig langsiktig gjeld	33 390 100	33 390 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 150 607</b>	<b>60 150 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 150 607</b>	<b>60 150 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 012	2 787
Leverandørgjeld	52 076	31 373
Annen kortsiktig gjeld	402 340	406 549
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>460 428</b>	<b>440 709</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>60 611 035</b>	<b>60 591 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 298 034</b>	<b>60 203 962</b>



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

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



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 2022

Calmeyersgt. 4 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 5397





## Velkommen til årsmøte i Calmeyersgt. 4 Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5397>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Calmeyersgt. 4 Brl**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Jan Thomas Lerstein og Olav Raanaas Moen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristine Augestad Langnes

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens-Richard Pedersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Peter Åkesson
- Jesper Pedersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Arne Fallinge	Calmeyers Gate 4
Styremedlem	Ole Morten Aagenæs	Calmeyers Gate 4
Styremedlem	Kristine Augestad Langnes	Calmeyers Gate 4
Varamedlem	Jens-Richard Pedersen	Skoleveien 66
Varamedlem	Jesper Pedersen	Calmeyers Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Calmeyersgt. 4 Brl

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Borettslaget Calmeyers gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981682041, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Calmeyers Gate 4

Gårds- og bruksnummer:208/86

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 Calmeyers gate 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Driftsmidler:

Årsaken til at vi har endt opp med å bruke mer enn budsjetterte driftsmidler i løpet av 2021 skyldes flere ting, vi hadde greid å få ned årlige utgifter til drift av heis med noen hundre tusen, når vi da så at sommeren nærmet seg og det nye budsjettet virket å holde så brukte vi penger på å skifte ut belsningen i gangene slik at vi kunne få startet på den sårt etterlengtede oppgraderingen av overflatene i fellesområdene. Belysningen kom på ca 70 000kr, deretter viste callingsentralen seg å ha flere havari på våren, det ble tvingende nødvendig å bruke 20 000kr på en erstatning av denne. Brannsentralen vi hadde var gått ut av produksjon for flere år siden, og vi ble advart om at det ikke var reservedeler å oppdrive til denne lenger, så da valgte vi å bestille bytte av denne når vi så vi hadde overskudd til det og kunne gjøre det samtidig som vi skulle hatt årlig tilsyn, for å spare det vi kunne på dette. I tillegg innhentet vi pris på maling av fellesområdene etasje for etasje, slik at vi kunne bestille maling av disse etter hvert som vi hadde overskudd på driftskonto til å gjøre dette. Skjeggkre-saneringen var ment å holdes helt vekk fra borettslagets regnskap, men da det ikke var noen til å organisere innhenting av midler fra andelseierne på forskudd, endte vi med at vi måtte løse det med at borettslaget la ut for dette, og derfor ender og skjeggkresaneringen inn i budsjettet. Vi kom opp til og med 5 etg med malingen i 2021, Styret hadde håpet på å få ferdig 6 etg, men det tok lenger tid en antatt og for å slippe å ha maskering og måleutstyr stående i fellesområdene over julehøytiden valgte vi å avslutte der. I tillegg ble det i 2021 klart at jobben som ble utført året før for å stoppe vanninntrengningen fra takterasse til 802 ikke gjorde noe forskjell, så styret valgte å avslutte oppdraget til Obos Prosjekt som på det tidspunktet hadde pågått i årevis uten videre fremdrift eller resultat. Styret besluttet i fellesskap å konferere med en profesjonell taktekker og kom frem til at det som gjensto var å legge ny takpapp over området lekkasjen antas å stamme fra. Takpappen som var brukt i 2009 på takterassen var for tynn og ikke egnet for dette formålet i følge taktekker, i tillegg kunne han bekrefte at måten hele terrassen hvilte på små treklosser oppå takpappen, ikke var en holdbar løsning. Taktekking over dette området kom på 318 000kr, da gjenbrakte de takterassebordene, selv om noen av dem nå er skadet, men kjøpte nye hvilemekanismer for at terrassen ikke skal tvinge hull i takpappen like lett. Denne jobben ble finansiert gjennom oboslån, som jeg anbefaler styret i fremtiden å sørge for å betale ned når de ser de har overskudd til det.

Til sist vil jeg si at jeg i mine 2 år som styreleder aldri har fått noe hjelp til å forstå hvordan regnskapet til ett borettslag skal fungere eller hvordan det forvaltes. Jeg har selv bedt om informasjon om hva tilstanden til regnskapet bør være og således kommet til de økningene i felleskostnader som er gjort. MEN styret under min ledelse har brukt penger når det har vært penger på konto å bruke, riktig nok så godt det har latt seg gjøre alltid så det har vært et stykke unna tomt på kontoen, men dette borettslaget har ikke vært drevet spesielt godt tidligere. Om det skyldes overlegg eller mangel på kunnskap aner jeg ikke. Men Obos som vår «hjelper» bør bidra langt mer aktivt med å ihvertfall tilby styret en mulighet til å få innsikt i hva de skal drive med. Sist år meldte vi oss på et OBOS-kurs, 1-kvelds-seminar, om styrearbeid. Kan vel knapt si jeg noensinne har følt meg mer bondefanget enn på det seminaret.

## Styrets arbeide 2021/2022.

### Forord:

Det er jo slik at Styrene sitter fra mai til mai, mens regnskapsåret går fra 1 januar til 31 desember. Disse generalforsamlingene har veldig fokus på regnskapet, og da er det fort å tenke at også styret har ansvar fra januar til desember, men det blir litt feil å omtale styrets arbeide på den måten. Nå har jeg vært styreleder i 2 år og ett av medlemmene i styret har sittet i 2 år, så vi har riktignok vært med fra januar til desember, men styrets arbeide for denne generalforsamlingen tredde inn 5 mai 2021. Å drive styrearbeid er litt skippertak og litt planlegging, man må ta ting etterhvert som de kommer og så ha en plan på ting man vet kommer, og en plan på ting man antar kommer. Ingen av oss har noensinne fått noe innføring fra noen i hvordan å drive styrearbeid, og dette har jeg nå kritisert Obos for. Om det delvis skyldes at jeg tok over som leder under covid-pandemi vites ikke, men vi hadde aldri noe møte med Obos året før, da jeg tredde inn som styremedlem. Jeg fikk beskjed i mai i 2020 at jeg skulle ha hatt et møte for å bli informert om «årshjulet», men siden det var pandemi utgikk det. Men det er jo andre ting enn når de løpende faste trekkene forfaller som er viktig å gi et styre informasjon om.

### 21/22:

Styret startet med å møtes for å sette de nye medlemmene inn i pågående arbeider, vi har helt siden jeg tredde inn som leder i 2020 jobbet iherdig med å fått ned antallet langtidsutleie i borettslaget vårt, og har greid å fått avvirket noen slike. I tillegg er det en pågående kamp, både å få andelseiere å forstå at de faktisk må bo i boligen selv, at borettslagsloven ikke åpner for utstrakt utleie, til å bevise at noen ikke bor sammen med de som det leies ut til. Vi startet friskt ut i mai med å trå til når festene på takterassen ble for festlig for seint, men besluttet i 2021 at vi ikke kommer til å gripe inn selv, vi tar imot klager og formidler disse via Obos til andelseier som brudd på ordensreglene våre. Gjentatte brudd fører til tvangssalg. Ellers oppfordres beboere til å ringe Politi dersom de trenger assistanse ved lovbrudd. Støy etter 23:00 er et lovbrudd. Vi bygde opp et reservasjonssystem for takterassen på Vibbo, sånn at ingen kan dobbeltbooke eller slette noen andres reserveringer, og man kan reservere takterassen via pc eller smarttelefon fra hvor som helst. Vi har stadig kontaktet Stø pga ting relatert til byggearbeidene. Vi har IKKE hatt møter hver måned, men har hatt løpende kontakt elektronisk og har tatt ting etterhvert som de har dukket opp, enten som forespørsler fra beboere eller at de bare har dukket opp. Dessverre er det ikke sånn at vi har noe arkiv over allverdens tilbydere av tjenester, så bare det å finne noen til å utføre et lite oppdrag for oss kan ta ganske mye tid. Hver gang vi har måttet organisere noe, så går det ganske mye tid til å sørge for at folk får beskjed, deretter har vi sørget for alternative datoer for de som ikke kan akkurat den dagen. Men i utgangspunktet vil jeg råde styret i fremtiden til å være strenge, forvent at beboerne strekker seg langt for å tilpasse seg, for det er unødvendig og mye merarbeid å gjøre unntak og tilpasse noe for en beboer. Vi organiserte Skjeggkresaneringen. Vi er hjemme og slipper inn håndverkere om det er noe som må utføres i blokka, eksempelvis servicer som rørlegger har minst en gang i året, fjernvarmefolkene, etc. Vi organiserer dugnad høst og vår. Vi har ordnet oss en serviceavtale med KlimaControl på fjernvarmeanlegget vårt. Vi har brukt en del tid på Fortum som først var på en del reparasjoner av fjernvarmeanlegget, så byttet de ut styring og varmeveksler. Lekkasje i varmeveksleren til Fortum førte til overtrykk hos oss, som igjen førte til vannlekkasje i



fjernvarmerommet, som igjen førte til at vi regelmessig måtte tappe av overtrykket fra systemet og kvitte oss med vannet derfra. Vi organiserte byttet av selve foredlingsanlegget til kabeltv. Vi fikk først servicemann til å fikse callingen 2 ganger for oss, 3 gang innså vi at den bare måtte byttes og fikk servicemann til å gjøre det. Vi fikk byttet brannsentral fordi den vi hadde ikke har reservedeler lenger, så vi valgte å gjøre byttet planlagt. Vi organiserte med malere til fellesområdene, nå skal det sies at timesprisen deres er lav, og vi har fastpris på hver etasje, slik at selv om det synes å ta evigheter, så er prisen vi betaler spikret. Vi har og avtale slik at vi kan bestille maling av en og en etasje. Planen var å male til og med 6 etg før jul, men når jeg så på kalenderen og fremdriften, så skjønnte jeg at de måtte få gi seg etter 5 etg, dette for å unngå at det sto måleutstyr ute i fellesområdene i jula. Etter jul var kontoen litt tynn, vi ventet med å sette i gang malingen igjen til vi kunne la dem fullføre og komme seg helt opp til takterrassen. Vi har jaktet på informasjon fra Obos prosjektleder, men etter flere telefoner og flere måneder er nok dette et avsluttet kapittel. Prosjektleder vi hadde for utbedring av lekkasje på takterrassen var samme situasjon, til slutt avsluttet vi oppdraget og tok på oss rollen selv, denne lekkasjen hadde pågått i over 3 år, uten særlig fremdrift. Kan legge til at alt som har med nøkler å gjøre har vært omtrent helt umulig, og jeg råder de som mangler nøkler til inngangsdøren sin til å enten oppsøke Nygård lås nede i Bent Ankers Gate, for de sier de kan skifte sylinder billigere enn det er å få 3 nye nøkler. Eller vurder en elektronisk lås-løsning, som flere i blokka alt har. Firmaet som det i sin tid ble laget sikkerhetsavtale med for nøkkelsystemet, slik at samme nøkkel skulle kunne låse opp flere dører i bygget, insisterer på at vi må bestille fra en mailadresse som Obos har endret for oss. Vi kan skrive ny sikkerhetsavtale, men må da få tak i en av de som var godkjent i eksisterende sikkerhetsavtale til å godkjenne ny sikkerhetsavtale, og jeg spurte, for 4 uker siden, om det holdt å sende dette elektronisk, eller om man måtte møte opp personlig. Jeg venter enda på svar. Vi sender bestillinger og får ingen respons, det tok oss 3 med å få vite at vi ikke bestilte fra rett emailkonto. Dette er bare mer jobb en det er verdt, og nå er nøkkelsystemet byttet ut med nøkkelbrikker, så ingen MÅ ha systemnøkler lenger. Rett før jul, når i satt å skulle avgjøre indeksreguleringen av felleskostnadene, kom plutselig mail fra Obos hvor de hadde oppdaget at det hadde blitt krevd inn over 10% for lite i felleskostnader av sameiet hver måned det siste året. Noe som førte til at økningen ble mye høyere enn forventet, samtidig greide vi nok knapt å dekke opp prisstigningen. Det positive er at taktekingen som ble utført for å stoppe lekkasjen i 802 synes å ha hjulpet, for første gang er fuktnivået gått ned på målingene, og vi håper at dette var løsningen. Skulle det vise seg at det fremdeles ikke blir helt tørt, anbefaler jeg å taktekker resten av området over 802.

Jeg går av som styreleder, jeg har kjøpt ny leilighet og flytter, årsaken er at leiligheten jeg har i borettslaget her er for liten for meg. Men jeg råder kommende styre til å få litt oversikt over hva tilstanden er på de enkelte elementene i bygget. Vi må huske at det nå er 20 år gammelt, utvendig treverk kan begynne å trenge vedlikehold. Den enkelte andelseier er forpliktet å følge med på, og utføre en del av dette vedlikeholdet, selv om materiell i mange tilfelle dekkes av borettslaget. På grunn av mangelfull økonomisk styring tidligere har borettslaget ikke en «sunn» buffer. Det vil være fornuftig å ha ca 3 ganger månedlig inntekt (fellesutgifter inngang for ca 3 måneder) stående urørt fra måned til måned, slik at det fins dekning for uforutsette utgifter. Det fins nok lån i borettslaget, og de 318 000kr som ble låne for å utbedre lekkasjen anbefaler jeg kommende styre å betale ned litt og litt når det er penger til overs på borettslagets styre. Det er ikke realistisk å få til en «sunn» buffer i løpet av veldig kort tid. Jeg anbefaler å ha det som et langsiktig mål (2-4 år), slik at det hele tiden kan gjøres små vedlikehold før de er strengt tatt nødvendige, sånn at det forhåpentlig ikke dukker opp noen stor utgift som noen overraskelse. Av ting jeg ville



prioritert etter trappeoppgangen er en oppfriskning av vegger ute på takterassen. Vi har et tilbud på å bytte ut lamper i inngangspartiet (ved postkassene), få opp en dobbel rad med ledlys, gjerne med IR. Så bør Styret vurdere belysningen utenfor inngangen. I det tilbudet på lys ligger og et kameratilbud, 4 kamera, opptaksenhet, installasjon. Det kommer på ca 70 000 pluss mva. De opptakene kan ingen se på, personvernloven forhindrer styret eller beboere fra å kunne se på opptak. De kan ikke brukes av andre enn politi i en kriminalsak. Jeg vet det fins en avstemning på disse kameraene, men jeg anbefaler styret å ta det opp til avstemning å gå vekk fra kamerainstallasjon. Prisen av kamerainnstallasjonen vil sannsynligvis kunne skifte ut hele inngangspartiet (Inngangsdør, karm og aluminiumsprofiler), og allikevel ha en god slant til overs. Det er en bedre investering, både sikkerhetsmessig og estetisk. Det går litt tid i blant til å poste folks ugjerninger i facebookgruppen vår, det har vist seg å hjelpe litt. Dessverre er det noen som ikke er i gruppa, og de når man ikke. Dessuten er det ofte at ting er henslengt fordi noen har flyttet, enten inn eller ut.

Da er gjenstår det bare å ønske det nye styret, og de som blir boende igjen etter at jeg flytter, lykke til.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 624 417.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer og skjeggkrebehandling.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 718 699.

Dette er høyere enn budsjettet og er forklart på side to under «driftsmidler».

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 563 838 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 197 634 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Lån

Borettslaget Calmeyers gate 4 har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Calmeyers Gate 4

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Calmeyers Gate 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 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.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 060FT-FPAEE-NMWSG-TMGVL-WQGTLEQ04E



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 20:52:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 060FF-FPAEE-NMWSG-TMGVL-WQGTLEQ04E

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).

Vedlegg 1

### 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/validate>

14 av 29

Årsrapport i styrelsen.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>442 932</b>	<b>571 891</b>	<b>442 932</b>	<b>197 634</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-563 838	-2 905	48 964	407 002
Tillegg for nye langsiktige lån 17	318 540	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-126 053	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-245 298</b>	<b>-128 958</b>	<b>48 964</b>	<b>407 002</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>197 634</b>	<b>442 933</b>	<b>491 896</b>	<b>604 636</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	638 343	567 574		
Kortsiktig gjeld	-440 709	-124 641		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>197 634</b>	<b>442 933</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		465 383	569 992	475 992	536 184
Innkrevde felleskostnader	2	2 094 534	1 856 124	1 972 008	1 937 816
Andre inntekter	3	64 500	17 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 624 417</b>	<b>2 443 316</b>	<b>2 448 000</b>	<b>2 474 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 094	-8 759	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 408	-91 793	-94 450	-97 100
Konsulenthonorar	7	-3 387	-20 872	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-796 473	-496 348	-291 000	-251 000
Forsikringer		-12 087	0	0	-12 500
Kommunale avgifter	9	-3 410	-2 512	-2 500	-3 500
Kostnader sameie	20	-1 144 309	-865 009	-1 004 736	-1 135 728
Energi/fyring		-35 930	-26 716	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 891	-162 088	-166 700	-176 720
Andre driftskostnader	10	-278 561	-164 270	-105 500	-132 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 718 699</b>	<b>-2 003 517</b>	<b>-1 921 036</b>	<b>-2 065 498</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-94 282</b>	<b>439 800</b>	<b>526 964</b>	<b>408 502</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	126 053	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-94 282</b>	<b>565 853</b>	<b>526 964</b>	<b>408 502</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	166	1 234	2 000	1 500
Finanskostnader	12	-469 722	-569 992	-480 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-469 556</b>	<b>-568 758</b>	<b>-478 000</b>	<b>-1 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-563 838</b>	<b>-2 905</b>	<b>48 964</b>	<b>407 002</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-563 838	-2 905		



13

Calmeyersgt. 4 Brl

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 565 619	53 565 619
Tomt		6 000 000	6 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 565 619</b>	<b>59 565 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		49	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 361	42 482
Andre kortsiktige fordringer	14	97 307	60 641
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	234 597	117 100
Driftskonto OBOS-banken		259 796	145 318
Sparekonto OBOS-banken		2 199	202 033
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>638 343</b>	<b>567 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 203 962</b>	<b>60 133 192</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Annen egenkapital	15	-392 254	171 584
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-387 354</b>	<b>176 484</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 760 507	26 441 967
Borettsinnskudd	17	33 390 100	33 390 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 150 607</b>	<b>59 832 067</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49	0
Leverandørgjeld		31 373	2 428
Påløpte renter		2 787	2 601
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	234 597	117 100
Annen kortsiktig gjeld	18	171 903	2 512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>440 709</b>	<b>124 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 203 962</b>	<b>60 133 192</b>
Pantstillelse	19	86 490 100	85 990 100
Garantiansvar	20	234 596	135 376

Oslo, 04.04.2022

Styret i Borettslaget Calmeyers Gate 4

Tor Arne Fallingens/s/

Ole Morten Aagenæs/s/

Kristine A. Langnes/s/

Vedlegg 1

17 av 29

Årsrapport til styrerommet.pdf

**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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**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 andelseierne 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.

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

Felleskostnader	1 771 548
Kabel-tv	166 404
Skjeggkre-sanering	153 174
Kapitalkost. lån 2	70 016
Eiendomsskatt	3 408
Kapitalkostnader på IN-lån	389 401
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 571
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 395
Overført til kapitalkostnader	-465 383
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 094 534</b>

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

Calmeyergt 4 sameie - Viderefaktureringer	40 000
Skjeggkrebehandling	23 000
Nettinnbetalinger	1 200
Utleie	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>64 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

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

OBOS Prosjekt AS	-969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 387</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-450 813
Drift/vedlikehold VVS	-43 393
Drift/vedlikehold elektro	-205 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 697
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 025
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 175
Kostnader dugnader	-208
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-796 473</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 410
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 410</b>

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

Container	-7 050
Skadedyrarbeid Anticimex	-176 281
Driftsmateriell	-1 506
Lyspærer	-1 279
Renhold ved firmaer	-65 490
Andre fremmede tjenester	-20 296
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-634
Bankgebyr	-2 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-278 561</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	166
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>166</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-393 972
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-71 411
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 365
Andre rentekostnader	-1 974
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-469 722</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2001	49 245 000
Tilgang 2018, balkonger	4 320 619
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 565 619</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.208/bnr.86

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**

Avregningskonto - IN-lån	14 296
Calmeyersgt. 4 Sameie - Forsikring 2.kvartal	83 011
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>97 307</b>

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

Opptjent egenkapital	-1 912 164
Egenkapital fra IN tidligere år	1 519 910
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-392 254</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: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-318 540	
Nedbetalt i år	0	
		-318 540

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,9 %, løpetid 46 år

Opprinnelig, 2009	-23 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 141 749	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.21		-22 408 251

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 2,9 %, løpetid 38 år

Opprinnelig, 2018	-4 411 877	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	378 161	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12.21		-4 033 716
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>26 760 507</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr 30/01-2023	OBOS Boligkreditt AS	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er
	<b>Første avdrag er 30/12-2023</b>		
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023</b>		
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023</b>		
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2023</b>		
405	0	0	100
801	500	0	150
206	650	0	100
506	700	0	100
204, 207, 304, 306, 307, 404	700	250	100
406, 407, 504, 507, 604, 606	700	250	100
607	700	250	100
803	750	0	100
203, 303, 403, 503, 603	750	250	100
201, 202, 302, 402, 502, 602	800	0	100
301, 401, 501, 601, 701	800	250	100
	850	0	100
208, 308, 408, 508, 608	850	250	100
205, 305, 505, 605	1100	250	100
703, 802	1150	0	100
705	1250	0	100
804	1400	0	150
704	1600	0	150

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

Opprinnelig i 2001 -33 390 100

**SUM BORETTSINNSKUDD -33 390 100****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2020 / 2021 - Calmeyersgt. 4 Sameie -167 694

Påløpte kostnader -4 209

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -171 903**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 390 100
Pantelån	26 760 507
Beregnete IN-forpliktelser	1 519 910
<b>TOTALT</b>	<b>61 670 517</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 565 619
Tomt	6 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>59 565 619</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Calmeyersgate 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4 og utgjør kr 234 596 kr.

Selskapets andel i Sameiet Calmeyersgate 4 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget." Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annem informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Borettslaget og sameiet har en løpende avtale om renhold med Coor Facilities. Borettslaget har en fast vaktmester tilknyttet til oss.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 565749. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

**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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Fjernvarme**

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Reparasjon av taklekkasje mellom taket og en leilighet i 8. etasje. Oppsett av balkonger.
2017	Nytt elektronisk nøkkelsystem for alle dører i fellesområdene.
2017	Full rens av ventilasjon og avløp i samtlige boenheter samt funksjonskontroll og innregulering av ventilasjonsanlegget av fellesområdene.
2015/ 2016	Omfattende vedlikehold og oppgradering av heis.
2015	Sikring mot oversvømmelse av fellesareal i kjeller (montering av lukkeventiler).
2013	Omfattende vedlikehold og oppgradering av vvs-/ fjernvarmeanlegg.
2009	Omfattende takrehabilitering.
2007	Oppgradering elektrisk anlegg.
2006	Systemnøkler + skilt
2006	Vedlikehold av heis



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.05.22

**Selskapsnummer:** 5397 **Selskapsnavn:** Calmeyersgt. 4 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jan Thomas Lerstein og Olav Raanaas Moen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Kristine Augestad Langnes

**Styremedlem** (1 skal velges)

Jens-Richard Pedersen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Erik Peter Åkesson

Jesper Pedersen

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



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.