



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		936 848	892 035
Sum inntekter		936 848	892 035
Kostnader			
Lønnskostnad		10 846	39 935
Annen driftskostnad		884 030	793 408
Sum kostnader		894 876	833 343
Driftsresultat		41 972	58 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 314	2 074
Sum finansinntekter		6 314	2 074
Annen finanskostnad		61 304	41 700
Sum finanskostnader		61 304	41 700
Netto finans		-54 990	-39 626
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 018	19 066
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 018	19 066
Årsresultat		-13 018	19 066
Totalresultat		-13 018	19 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 018	19 066
Sum overføringer og disponeringer		-13 018	19 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 964 056	2 964 056
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 642	59
Andre fordringer		3 083	7 507
Sum fordringer		13 725	7 566
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 793	957 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 793	957 260
Sum omløpsmidler		867 518	964 826
SUM EIENDELER		3 831 574	3 928 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 893 607	1 906 625
Sum opptjent egenkapital		1 893 607	1 906 625
Sum egenkapital		1 895 207	1 908 225
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 811 791	1 899 967
Øvrig langsiktig gjeld		102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 914 191	2 002 367
Sum langsiktig gjeld		1 914 191	2 002 367
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 142	3 037
Skyldige offentlige avgifter			564
Annen kortsiktig gjeld		35	14 689
Sum kortsiktig gjeld		22 177	18 290
Sum gjeld		1 936 368	2 020 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 831 574	3 928 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488850

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		936 848	892 035
Sum inntekter		936 848	892 035
Kostnader			
Lønnskostnad		10 846	39 935
Annen driftskostnad		884 030	793 408
Sum kostnader		894 876	833 343
Driftsresultat		41 972	58 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 314	2 074
Sum finansinntekter		6 314	2 074
Annen finanskostnad		61 304	41 700
Sum finanskostnader		61 304	41 700
Netto finans		-54 990	-39 626
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 018	19 066
Årsresultat		-13 018	19 066
Totalresultat		-13 018	19 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 018	19 066
Sum overføringer og disponeringer		-13 018	19 066



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 642	59
Andre fordringer		3 083	7 507
Sum fordringer		13 725	7 566
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 793	957 260
Sum omløpsmidler		867 518	964 826
SUM EIENDELER		3 831 574	3 928 882
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 893 607	1 906 625
Sum opptjent egenkapital	1 893 607	1 906 625
Sum egenkapital	1 895 207	1 908 225
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 811 791	1 899 967
Øvrig langsiktig gjeld	102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 914 191	2 002 367
Sum langsiktig gjeld	1 914 191	2 002 367
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 142	3 037
Skyldige offentlige avgifter		564
Annen kortsiktig gjeld	35	14 689
Sum kortsiktig gjeld	22 177	18 290
Sum gjeld	1 936 368	2 020 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 831 574	3 928 882



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

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 2023

Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 23. mai 2023

Selskapsnummer: 7698





Velkommen til årsmøte i Kjeller Brl 2 Lillestrøm

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 15. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7698>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjeller Brl 2 Lillestrøm



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Hans Sigfrid Åstrøm er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bente Helvig er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7698 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 35 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Stian Svensson Hexeberg Sophie Radichs vei 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Helene Skjellum Sophie Radichs vei 8

Hans Sigfrid Åström Sophie Radichs vei 8



Det er styret som ivaretar rollen som valgkomite i Kjeller borettslag 2.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Svensson Hexeberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Sigfrid Åström
- Helene Skjellum



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Sigfrid Åstrøm	Sophie Radichs Vei 8
Styremedlem	Unnur Gudmundsdóttir	Sophie Radichs Vei 6
Styremedlem	Sidsel Skappel	Sophie Radichs Vei 10
Varamedlem	Trygvi Lauritsen	Sophie Radichs Vei 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret v/styreleder kan kontaktes på telefon 402 47 395, og e-post kjeller2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kjeller Brl 2 Lillestrøm er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955285948, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 410

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.

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 5 styremøter, og har ellers hatt løpende oppfølging av diverse saker mellom møtene.

Endring og videreføring av avtaler

- Styret videreførte avtale for snømåking med samme firma som forrige sesong for ett nytt år. Det har vært noen klager på kvaliteten og hyppigheten av måkingen men det har vært vanskelig å få andre tilbydere interessert i en jobb for et borettslag av denne størrelsen. Alle hus har i denne avtalen selv ansvar for å strø sand ved behov foran husene. Styret har dekket kostnader til innkjøp av strøsand.
- Bredbåndsavtalen utløpte i 2022, styret har tegnet avtale for ny periode med samme leverandør.

Mindre vedlikehold

- Utskiftning av 2 ytterdører i hus nr 6
- Plombering av rør til tidligere ekspansjonskjele på loft i hus nr 6
- Innstallering av termostat ved sentralfyr for sentralregulering av varme
- Styreleder har gjennomført SHA runde og sjekket brannvarslere og rømningsveier i alle hus
- Styret har gitt støtte til maling av oppgang i hus nr 6, som er utført på dugnad
- Utbedringer av vaskekjeller i hus 10 og fjerning av felles elektrisk lys på privat loft. Disse tiltakene ble finansiert med bruk av styrehonorar for styremedlem i hus nr. 10 for perioden 2021/2022 og på dugnad.
- Styret har bestilt nye takvinduer, beboere som ønsker større vindu betaler merkostnadene for dette selv. Styret fjerner bygningsavfall selv for å spare kostnader.

Dugnad

- Styret arrangerte dugnad høsten 2022 for istandsetting og vedlikehold av fellesarealer ute

Fremtidige planer

- Styret har sett på andre muligheter for oppvarming og innhentet tilbud på varmepumpe for utskiftning av oljefyr
- Styret har også sett på kostnader til drenering, dette må utredes ytterligere når det gjelder håndtering av beboernes terrasser i ulike størrelser
- På grunn av høy inflasjon og stor usikkerhet i markedet som følge av energikrise og krig i Ukraina er dette satt litt på vent



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at husleien ble økt med virkning fra november.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større økning i lånerenten enn forutsatt.

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 82 000 til mindre løpende vedlikehold. For større vedlikeholdstiltak har borettslaget oppsparte midler som kan benyttes ved behov.

Kostnader for utskifting av takvinduer er inngått etter utarbeidelse av budsjett for 2023 og vil dekkes av oppsparte midler.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Det er usikkerhet rundt kostnader til biobrensel fremover. Kostnadene i 2022 var betydelig høyere enn tidligere år på grunn av den generelle energikrisen. Det er stor usikkerhet knyttet til energikostnadene i budsjettet for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjeller Brl 2 Lillestrøm.

Lån

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har lån i Nordea. Lånet har i dag en rente på 4,8 %, og har økt med 2 % siden budsjettet for 2023 ble vedtatt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Felleskostnadene ble vedtatt justert august 2022 med virkning fra november 2022. Budsjettet er basert på videreføring av dagens nivå på felleskostnader for året 2023.

Påtroppende styre bør gjøre en ny vurdering om husleienivået er tilstrekkelig basert på utviklingen i energikostnadene, rentekostnader og eventuelt behov for flere vedlikeholdstiltak innværende år.

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 Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens 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 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>



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J7P55-P12C6-XL0IG-CWT0U-ESIU1-K87IA



KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		946 536	1 023 456	946 536	845 342
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 018	19 066	-343 599	119 098
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-88 176	-95 986	-98 000	-91 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-101 194	-76 920	-441 599	28 098
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		845 341	946 536	504 937	873 440
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		867 518	964 826		
Kortsiktig gjeld		-22 177	-18 290		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		845 341	946 536		

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	932 396	892 035	918 000	1 005 936
Ladeinntekter EL-bil		4 452	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		936 848	892 035	918 000	1 005 936
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-846	-4 935	-5 499	-846
Styrehonorar	4	-10 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-8 148	-7 208	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-48 335	-46 973	-49 500	-51 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-2 041	-15 000	0
Drift og vedlikehold	7	-110 192	-149 637	-495 000	-82 000
Forsikringer		-84 728	-77 153	-84 200	-86 492
Kommunale avgifter	8	-212 261	-217 855	-220 000	-231 000
Energi/fyring	9	-304 899	-176 548	-190 500	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 048	-90 048	-91 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-24 100	-25 946	-29 900	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-894 876	-833 343	-1 222 599	-839 838
DRIFTSRESULTAT		41 972	58 692	-304 599	166 098
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 314	2 074	0	0
Finanskostnader	12	-61 304	-41 700	-39 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 990	-39 626	-39 000	-47 000
ÅRSRESULTAT		-13 018	19 066	-343 599	119 098
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	19 066		
Fra opptjent egenkapital		-13 018	0		

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	740 106	106 740
Tomt		151 225	225 151
Andre varige driftsmidler	14	2 072 725	725 2 072
SUM ANLEGGSMIDLER		2 964 056	056 2 964
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		10 642 4	586 10 642
Forskuddsbetalte kostnader		3 083 2	980 3 083
Driftskonto OBOS-banken		131 752	767 131
Sparekonto OBOS-banken		722 041	493 722
SUM OMLØPSMIDLER		867 518	826 867
SUM EIENDELER		3 831 574	882 3 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600 1	600 1 600
Opptjent egenkapital		1 893 607	625 1 893
SUM EGENKAPITAL		1 895 207	225 1 895
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 811 791	967 1 811
Borettsinnskudd	16	102 400	400 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 914 191	367 1 914
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0 4	527 0 4
Leverandørgjeld		22 142	3 037 22



10

Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Skyldige offentlige avgifter		0	564
			10
Annen kortsiktig gjeld	17	35	162
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 177	290
			3 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 831 574	882
			2 722
Pantstillelse	18	2 722 400	400
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 31.03.2023
Styret i Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm

Hans Sigfrid Åstrom/s/

Unnur Gudmundsdottir/s/

Sidsel Skappel/s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	817
	196
	96
TV/bredbånd	000
	19
Garasje	200
	932
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	396

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-846
SUM PERSONALKOSTNADER	-846

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til et av styrets medlemmer gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000. Resterende styrehonorar på til sammen kr 25 000 er brukt på vedlikehold og utbedringer i 2022/2023.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 148.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1
	320
	-1
SUM KONSULENTHONORAR	320

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	-31
Drift/vedlikehold bygninger	481
	-54
Drift/vedlikehold elektro	674
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-594
	-6
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	844
	-6
Drift/vedlikehold brannsikring	000



	-3
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	231
	-7
Kostnader dugnader	368
	-110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	192

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

	-32
Eiendomsskatt	016
	-180
Kommunale avgifter	245
	-212
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	261

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

	-33
Elektrisk energi	321
	-271
Olje	578
	-304
SUM ENERGI / FYRING	899

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-780
	-17
Snørydding	875
Andre fremmede tjenester	-326
Trykksaker	-775
	-2
Andre kontorkostnader	047
	-2
Bank- og kortgebyr	297
	-24
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	100

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	266
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 048
SUM FINANSINNTEKTER	6 314

NOTE: 12

**FINANSKOSTNADER**

	-61
Pantegjeldsrenter	304
	-61
SUM FINANSKOSTNADER	304

NOTE: 13**BYGNINGER**

	740
Kostpris/Bokf.verdi	106
	740
SUM BYGNINGER	106

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.410

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Kostpris

2 072 725

2 072

725

2 072**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****725****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,80 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016

-2 345 432

Nedbetalt tidligere

445 465

Nedbetalt i år

88 176

-1

811

791

-1

811**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****791****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-102

400

-102**SUM BORETTSINNSKUDD****400****NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	102
Borettsinnskudd	400
	1 811
Pantelån	791
TOTALT	1 914

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	740
Bygninger	106
	151
Tomt	225
TOTALT	891



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587228. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.05.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.23

Selskapsnummer: 7698 **Selskapsnavn:** Kjeller Brl 2 Lillestrøm

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Hans Sigfrid Åstrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente Helvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 35 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stian Svensson Hexeberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Hans Sigfrid Åström

Helene Skjellum

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
E-post: oef@obos.no

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