



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 19.05.2025

### 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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982068878

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 017 275	1 027 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 017 275</b>	<b>1 027 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		734 120	689 154
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 695</b>	<b>774 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>197 580</b>	<b>252 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 055	7 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 055</b>	<b>7 221</b>
Annen finanskostnad		42 571	40 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 571</b>	<b>40 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 516</b>	<b>-33 085</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 064	219 831
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		33 288 965	33 284 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 022	
Andre fordringer		34 611	32 691
Sum fordringer		35 633	32 691
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		833 428	748 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 428	748 398
Sum omløpsmidler		869 061	781 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 498 726	23 333 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 498 726</b>	<b>23 333 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 500 326</b>	<b>23 335 261</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		636 167	712 153
Øvrig langsiktig gjeld		10 003 825	10 000 415
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 639 992</b>	<b>10 712 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 639 992</b>	<b>10 712 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215	10 014
Leverandørgjeld		7 458	7 868
Annen kortsiktig gjeld		10 035	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 708</b>	<b>17 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 657 701</b>	<b>10 730 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459383

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 19.05.2025

#### 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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 017 275	1 027 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 017 275</b>	<b>1 027 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		734 120	689 154
<b>Sum kostnader</b>		<b>819 695</b>	<b>774 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>197 580</b>	<b>252 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 055	7 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 055</b>	<b>7 221</b>
Annen finanskostnad		42 571	40 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 571</b>	<b>40 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 516</b>	<b>-33 085</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 064	219 831
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		33 288 965	33 284 623
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 022	
Andre fordringer		34 611	32 691
Sum fordringer		35 633	32 691
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		833 428	748 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 428	748 398
Sum omløpsmidler		869 061	781 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	23 498 726	23 333 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 498 726</b>	<b>23 333 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>23 500 326</b>	<b>23 335 261</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	636 167	712 153
Øvrig langsiktig gjeld	10 003 825	10 000 415
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 639 992</b>	<b>10 712 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 639 992</b>	<b>10 712 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215	10 014
Leverandørgjeld	7 458	7 868
Annen kortsiktig gjeld	10 035	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 708</b>	<b>17 882</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 657 701</b>	<b>10 730 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 605

ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 19:00, Stabburet..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Thor Halvar Nelson 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. 0605 Øvre Kalbakken BL.pdf
- 2. 0605 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Cox

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nicolai Moe

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siri Cox

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Idar Jørgensen

Sak 9

## Valg av valgkomitè

## Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ernst Sipos
- Geir Austbø



## Styrets årsrapport

I siste styreperiode har styret bla. bestilt nye utgangsdører, innhentet anbud vedrørende drenering for kartlegging av omfang og kostnader som vil komme, ellers har det vært vedlikehold og vannlekkasje.



Til generalforsamlingen i Øvre Kalbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerelskap 0005 Øvre Kalbakken BL.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, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>763 206</b>	<b>618 478</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		165 064	219 831
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-75 986	-74 580
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>88 146</b>	<b>144 729</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>851 353</b>	<b>763 206</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		869 061	781 089
Kortsiktig gjeld		-17 708	-17 882
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>851 353</b>	<b>763 207</b>





## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	980 856	999 164	988 000	988 000
Ladeinntekter EL-bil		35 849	26 069	0	26 069
Andre inntekter	3	570	2 412	0	2 412
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 017 275</b>	<b>1 027 645</b>	<b>988 000</b>	<b>1 016 481</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-40 555	-38 510	-41 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-2 546	-10 319	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-72 489	-103 206	-150 000	-150 000
Forsikringer		-139 216	-120 982	-133 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-233 589	-209 108	-246 000	-280 120
Energi/fyring		-51 125	-43 522	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 508	-112 611	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-59 642	-40 447	-97 000	-98 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-819 695</b>	<b>-774 729</b>	<b>-933 000</b>	<b>-1 002 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>197 580</b>	<b>252 916</b>	<b>55 000</b>	<b>14 361</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 055	7 221	0	0
Finanskostnader	12	-42 571	-40 306	-42 000	-38 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 516</b>	<b>-33 085</b>	<b>-42 000</b>	<b>-38 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>165 064</b>	<b>219 831</b>	<b>13 000</b>	<b>-23 639</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		165 064	219 831		





## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 010 000	28 010 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 288 965</b>	<b>33 284 623</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		229	0
Kundefordringer		1 022	-1
Forskuddsbetalte kostnader		34 382	32 691
Driftskonto OBOS-banken		666 508	587 301
Sparekonto OBOS-banken		166 920	161 097
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>869 061</b>	<b>781 089</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		23 498 726	23 333 661
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 500 326</b>	<b>23 335 261</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	636 167	712 153
Borettsinnskudd	16	9 976 400	9 976 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 425	24 015
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 639 992</b>	<b>10 712 568</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 035	0
Leverandørgjeld		7 458	7 868
Påløpte renter		215	3 808
Påløpte avdrag		0	6 206
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 708</b>	<b>17 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 158 026</b>	<b>34 065 712</b>
Pantstillelse	18	10 876 400	10 876 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Øvre Kalbakken Borettslag

Thor Halvor Nelson  
Tone Emblem

Idar Jørgensen

Robert Høgvall



**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	846 180
Bredbånd	109 440
Parkering	18 800
Leietillegg påbygg	7 560
Garasje	6 000
Eiendomsskatt	2 076
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>990 056</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>980 856</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturagebyr	570
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>570</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 546</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 959
Drift/vedlikehold VVS	-39 082
Drift/vedlikehold elektro	-19 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179
Kostnader dugnader	-1 502
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-72 489</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 080
Vann- og avløpsavgift	-166 514
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-61 187
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-233 589</b>

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

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 071
Snørydding	-44 354
Andre fremmede tjenester	-322
Andre kontorkostnader	-253
Bank- og kortgebyr	-2 143
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-59 642</b>



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 055</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-42 551
Renter på leverandørgjeld	-20
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-42 571</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2001	28 010 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 010 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.90/bnr.103

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

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

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2016	156 710
Korrigert for aktiverte kostnader tidligere	-11 142
Avskrevet tidligere	-145 567
Avskrevet i år	0

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-900 000
Nedbetalt tidligere	187 847
Nedbetalt i år	75 986

-636 167

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-636 167</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-9 976 400
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 976 400</b>
----------------------------	-------------------





**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 425
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 425</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 976 400
Pantelån	636 167
<b>TOTALT</b>	<b>10 612 567</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 010 000
Tomt	5 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>33 260 000</b>





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 605 Selskapsnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.