



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 25.03.2025

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988026522

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 561 975	1 283 787
Sum inntekter		2 561 975	1 283 787
Kostnader			
Annen driftskostnad		962 930	397 230
Sum kostnader		962 930	397 230
Driftsresultat		1 599 045	886 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 665	13 320
Sum finansinntekter		19 665	13 320
Annen finanskostnad		526 794	470 380
Sum finanskostnader		526 794	470 380
Netto finans		-507 129	-457 060
Resultat før skattekostnad		1 091 916	429 497
Årsresultat		1 091 916	429 497
Totalresultat		1 091 916	429 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 916	429 497
Sum overføringer og disponeringer		1 091 916	429 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 812 200	18 812 200
Sum varige driftsmidler		18 812 200	18 812 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 812 200	18 812 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 993	25 958
Sum fordringer		77 993	25 958
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 252	803 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 252	803 471
Sum omløpsmidler		293 245	829 430
SUM EIENDELER		19 105 445	19 641 630

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 655 924	3 564 008
Sum opptjent egenkapital		4 655 924	3 564 008
Sum egenkapital		4 657 024	3 565 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 508 106	9 077 425
Øvrig langsiktig gjeld		6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 408 106	15 977 425
Sum langsiktig gjeld		14 408 106	15 977 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 482	75 536
Leverandørgjeld		16 116	9 739
Annen kortsiktig gjeld		21 717	13 822
Sum kortsiktig gjeld		40 314	99 097
Sum gjeld		14 448 420	16 076 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 105 445	19 641 630



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378095

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 25.03.2025

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 561 975	1 283 787
Sum inntekter		2 561 975	1 283 787
Kostnader			
Annen driftskostnad		962 930	397 230
Sum kostnader		962 930	397 230
Driftsresultat		1 599 045	886 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 665	13 320
Sum finansinntekter		19 665	13 320
Annen finanskostnad		526 794	470 380
Sum finanskostnader		526 794	470 380
Netto finans		-507 129	-457 060
Resultat før skattekostnad		1 091 916	429 497
Årsresultat		1 091 916	429 497
Totalresultat		1 091 916	429 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 916	429 497
Sum overføringer og disponeringer		1 091 916	429 497



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 812 200	18 812 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 812 200	18 812 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 993	25 958
Sum fordringer		77 993	25 958
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 252	803 471
Sum omløpsmidler		215 252	803 471
Sum omløpsmidler		293 245	829 430
SUM EIENDELER		19 105 445	19 641 630
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		4 655 924	3 564 008



Sum opptjent egenkapital	4 655 924	3 564 008
Sum egenkapital	4 657 024	3 565 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 508 106	9 077 425
Øvrig langsiktig gjeld	6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 408 106	15 977 425
Sum langsiktig gjeld	14 408 106	15 977 425
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 482	75 536
Leverandørgjeld	16 116	9 739
Annen kortsiktig gjeld	21 717	13 822
Sum kortsiktig gjeld	40 314	99 097
Sum gjeld	14 448 420	16 076 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 105 445	19 641 630



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2984

CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i CALMEYERS GATE 13 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2984>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i CALMEYERS GATE 13 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

Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Randi Mathilde Harkinn 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2984 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6.1 Revisjonsberetning Calmeyers gate 13.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vibeke Solbakken

Ingen andre andelseiere har meldt interesse, eller foreslått andre kandidater. Sittende styre fortsetter derfor også neste periode.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atli Mar Yngvason

Ingen andre andelseiere har meldt interesse, eller foreslått andre kandidater. Sittende styre fortsetter derfor også neste periode.

- Fredrik Woxholth

Ingen andre andelseiere har meldt interesse, eller foreslått andre kandidater. Sittende styre fortsetter derfor også neste periode.



Styrets årsrapport

Styremøter

Det er gjennomført 3 styremøter etter årsmøtet 2024. I tillegg har det vært en omfattende korrespondanse mellom styremedlemmene per telefon, e-post og andre digitale plattformer.

Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

Takterrassen til leilighet 501 ble renoveret høsten 2024. Dette viste seg å være helt nødvendig, siden det opprinnelige sluket ikke hadde stor nok kapasitet til å ta unna de store og plutselige nedbørsmengdene vi har hatt de siste årene, sannsynligvis grunnet klimaendringer. Store mengder "ekstremnedbør" sommer og høst, og raske værromslag fra minusgrader og mye snø til varmegrader og regn vintertid, har ført til vannlekkasjer i leilighetene under terrassen. For å kunne ta unna større vannmengder ble opprinnelig sluk blendet, og to nye og større sluk med varmekabler ble etablert. Det ble også lagt ny tettemembran på terrassegulv, vindspærre bak panel på yttervegg, og nytt tremmegulv for å unngå at det blir liggende snø direkte oppå slukene. Vi har i løpet av vinteren fått testet den nye dreneringsløsningen ved både snøfall, regn og raske værromslag, og foreløpig ser ombyggingen ut til å fungere bra.

I september hadde vi besøk av Elvia, som gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene. De fant noen småfeil i kjelleren, som har blitt utbedret.

Den nye calling-løsningen fra StepLock har fungert tilfredsstillende etter at Defigo ble avvirket, men det gjenstår fortsatt å få på plass et brukbart skilt med QR-kode og instruksjon for besøkende, på utsiden av porten. StepLock er ganske nyetablerte i Norge, og de har ennå ikke fått noen god avtale med et firma som kan levere denne typen digitaltrykk. Det siste styret har hørt om saken, er at nye skilt er "rett rundt hjørnet". I mellomtiden blir det satt opp ny midlertidig QR-label på utsiden av porten, siden noen har fjernet den vi opprinnelig hadde. Årsaken til at vi i samarbeid med naboborettslaget valgte å avslutte Defigo, er blant annet at løsningen fra StepLock kun koster oss rundt 10 prosent av hva vi betalte for løsningen fra Defigo.

Oppussingen av trappeløpet er fortsatt på hold. Vi må avvente til alle kostnader i forbindelse med saken om reseksjonering er mottatt og betalt, og se hva vi da har igjen av tilgjengelige midler, før vi kan sette i gang med noen oppussing. Reseksjoneringen har dessverre vist seg å bli langt mer kostbar og komplisert enn først antatt. Mer om dette under.

Reseksjoneringen

Saken om reseksjonering dreiet seg i utgangspunktet om at leilighetene i 2. etasje ikke ble omsøkt fra å være næringslokaler til boligformål, da borettslaget ble opprettet i 2005. Rett før nyttår, under behandling av søknaden vår, oppdaget Plan- og bygningsetaten at det heller ikke ble søkt om å dele etasjen opp i tre seksjoner/bruksenheter. Dette betyr at det per i dag kun er godkjent to seksjoner i 2. etasje, slik planløsningen opprinnelig var før ombyggingen i 2005. Det vil si at vi må få godkjent tre separate seksjoner/bruksenheter i etasjen, slik planløsningen faktisk er i dag, før søknaden om reseksjonering kan godkjennes. For borettslaget vil dette dessverre medføre en del utgifter til videre bistand fra advokat og byggt teknisk konsulent. Leilighetene i 2. etasje må nå gjennomgå for å sikre at alle forskriftskrav av byggt teknisk art er oppfylt, før søknad om tre bruksenheter kan sendes kommunen. Eventuelt må de forhold som ikke tilfredsstillers dagens krav utbedres, eksempelvis lydisolasjon/brannsikring mellom bruksenheter. Styret har i samarbeid med borettslagets advokat engasjert Sweco Norge AS som byggt teknisk konsulent, og den første befaringsen i 2. etasje er planlagt gjennomført i siste halvdel av mars måned.



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		730 333	653 509
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 091 916	429 497
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-336 400	-352 673
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-1 232 919	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-477 403	76 824
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		252 930	730 333
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		293 245	829 430
Kortsiktig gjeld		-40 314	-99 097
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		252 931	730 333



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		863 194	823 053	884 004	758 088
Innkrevde felleskostnader	2	429 000	429 000	428 996	428 912
Andre inntekter	3	36 862	31 734	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 329 056	1 283 787	1 313 000	1 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 141	-8 495	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-52 038	-49 488	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	5	-167 860	-31 913	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-455 926	-66 323	-25 000	-65 000
Forsikringer		-75 108	-67 388	-68 000	-80 000
Kommunale avgifter	7	-93 851	-86 564	-100 000	-109 880
Energi/fyring		-24 362	-25 331	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 685	-28 457	-31 000	-32 000
Andre driftskostnader	8	-58 960	-33 272	-30 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-962 930	-397 230	-357 000	-443 880
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		366 126	886 557	956 000	743 120
Innbetalt andel fellesgjeld		1 232 919	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 599 045	886 557	956 000	743 120
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	19 665	13 320	0	0
Finanskostnader	10	-526 794	-470 380	-527 000	-469 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-507 129	-457 060	-527 000	-469 000
ÅRSRESULTAT		1 091 916	429 497	429 000	274 120
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 091 916	429 497		



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	16 930 980	16 930 980
Tomt		1 881 220	1 881 220
SUM ANLEGGSMIDLER		18 812 200	18 812 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	14 299
Forskuddsbetalte kostnader		66 815	0
Andre kortsiktige fordringer	12	11 178	11 659
Driftskonto OBOS-banken		189 511	785 318
Sparekonto OBOS-banken		25 741	18 153
SUM OMLØPSMIDLER		293 245	829 430
SUM EIENDELER		19 105 445	19 641 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	13	4 655 924	3 564 008
SUM EGENKAPITAL		4 657 024	3 565 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 508 106	9 077 425
Borettsinnskudd	15	6 900 000	6 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 408 106	15 977 425
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 752	13 822
Leverandørgjeld		16 116	9 739
Påløpte renter		2 482	47 092
Påløpte avdrag		0	28 445
Annen kortsiktig gjeld	16	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 314	99 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 105 445	19 641 630
Pantstillelse	17	23 130 000	29 975 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025

Styret i Calmeyers Gate 13 Borettslag

Vibeke Solbakken

Fredrik Woxholth

Atli Mar Yngvason



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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 andelseiernes side inntektsføres 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	402 732
Kapitalkostnader IN lån II	257 930
Kabel-TV	26 268
Kapitalkostnader på IN-lån	606 828
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 291
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 727
Overført til kapitalkostnader	-863 194
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	429 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

HTN Eiendom AS	36 862
SUM ANDRE INNTEKTER	36 862

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 141.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 531
OBOS Prosjekt AS	-91 163
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 166
SUM KONSULENTHONORAR	-167 860

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-431 143
Drift/vedlikehold elektro	-19 194
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 926

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 748
Renovasjonsavgift	-42 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 851

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-617
Vaktmestertjenester	-10 781
Renhold ved firmaer	-21 739
Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-15 299
Andre kontorkostnader	-256
Bank- og kortgebyr	-2 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 960

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 834
Andre renteinntekter	6 790
SUM FINANSINNEKTER	19 665

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-318 690
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-208 104
SUM FINANSKOSTNADER	-526 794

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1914	18 812 200
Utskillelse av tomteverdi	-1 881 220
SUM BYGNINGER	16 930 980

Gnr.208/bnr.95

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	536
HTN Eiendom AS	10 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 178

**NOTE 13:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	433 477
Egenkapital fra IN tidligere år	4 874 155
Egenkapital fra IN 2024	1 232 919
Reduksjon EK fra IN	-1 884 627
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 655 924

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: 14**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (OBBK01)	
Rentesats pr 31.12: 24 var 6,05 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2013	-12 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 029 424
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	284 847
Nedbetalt tidligere, IN	4 417 958
Nedbetalt i år, IN	861 906
Restgjeld til banken pr 31.12.24	-4 405 865

Lånet er et serielån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.01.2018.

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

OBOS-banken (OBBK02)	
Rentesats pr 31.12: 24 var 6,05 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2021	-4 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	218 996
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	51 553
Nedbetalt tidligere, IN	456 197
Nedbetalt i år, IN	371 013
Restgjeld til banken pr 31.12.24	-3 102 241
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 508 106

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1914	-6 900 000
SUM BORETTINNSKUDD	-6 900 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
	35

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 900 000
Pantelån	7 508 106
Beregnete IN-forpliktelser	4 222 447
TOTALT	18 630 553

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

Bygninger	16 930 980
Tomt	1 881 220
TOTALT	18 812 200



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Calmeyers gate 13 Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Calmeyers gate 13 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 091 916. Årsregnskapet 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.

Efter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 borettslaget 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 26.02.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 2984 Selskapsnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

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>Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Randi Mathilde Harkinn 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Vibeke Solbakken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Atli Mar Yngvason

Fredrik Woxholth



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.