



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 02.06.2025

### 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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981682041

---

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		5 080 204	7 620 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 080 204</b>	<b>7 620 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 151 288	1 894 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 322 438</b>	<b>2 065 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 757 766</b>	<b>5 554 892</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 099	5 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 099</b>	<b>5 318</b>
Annen finanskostnad		1 270 767	1 165 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 270 767</b>	<b>1 165 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 254 668</b>	<b>-1 159 844</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 503 098	4 395 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</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		59 492 534	59 589 041
Sum varige driftsmidler		59 492 534	59 589 041
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 492 534	59 589 041
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 850	65 365
Sum fordringer		81 850	65 365
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 245	1 293 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 245	1 293 963
Sum omløpsmidler		747 095	1 359 328
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 900</b>	<b>4 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 580 244	4 077 146
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 580 244</b>	<b>4 077 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 585 144</b>	<b>4 082 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 235 455	22 926 612
Øvrig langsiktig gjeld		33 390 100	33 390 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 625 555</b>	<b>56 316 712</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 625 555</b>	<b>56 316 712</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 718	138 414
Leverandørgjeld		22 212	8 856
Annen kortsiktig gjeld			402 340
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 930</b>	<b>549 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 654 485</b>	<b>56 866 322</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542967

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 682 041  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4  
Forretningsadresse: 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: 02.06.2025

#### 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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 080 204	7 620 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 080 204</b>	<b>7 620 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 151 288	1 894 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 322 438</b>	<b>2 065 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 757 766</b>	<b>5 554 892</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 099	5 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 099</b>	<b>5 318</b>
Annen finanskostnad		1 270 767	1 165 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 270 767</b>	<b>1 165 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 254 668</b>	<b>-1 159 844</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 503 098	4 395 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		59 492 534	59 589 041
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 492 534	59 589 041
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		81 850	65 365
Sum fordringer		81 850	65 365
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 245	1 293 963
Sum omløpsmidler		747 095	1 359 328
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 580 244	4 077 146



Sum opptjent egenkapital	5 580 244	4 077 146
Sum egenkapital	5 585 144	4 082 046
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 235 455	22 926 612
Øvrig langsiktig gjeld	33 390 100	33 390 100
Sum annen langsiktig gjeld	54 625 555	56 316 712
Sum langsiktig gjeld	54 625 555	56 316 712
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 718	138 414
Leverandørgjeld	22 212	8 856
Annen kortsiktig gjeld		402 340
Sum kortsiktig gjeld	28 930	549 610
Sum gjeld	54 654 485	56 866 322
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>



Organisasjonsnr: 981 682 041  
BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5397

BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

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 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5397>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4



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

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sondre Nodland 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. 5397 Calmeyersgt. 4 Brl.pdf
2. 5397 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristine Langnes

Kristine har vært styreleder i bygget fra 2021 til 2023 og gjorde en veldig god jobb. Hun trives i rollen og jobber hardt for at alle skal trives der de bor.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Vitali-Rosati
- Sondre Nodland

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Stavik Rotlid





## Styrets årsrapport

### 1. Innledning

Styret legger med dette frem årsrapporten for mai 2024 til mai 2025. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, økonomien, utførte prosjekter og andre viktige hendelser i året som har gått.

### 2. Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på telefon. Viktige saker har vært:

- Service på kjøkkenvifter
- Service på heis
- Håndtering av vannlekkasjer
- Planlegging av årets dugnader

I mai 2024 hadde vi service på kjøkkenvifter, som gikk fint for seg.

I år har borettslaget foretatt service på heisen i bygget, en viktig sikkerhetsjekk som utføres på jevnlig basis for at beboerne skal være trygge. På grunn av noen problemer med heisen har vi betalt for ekstra service.

Vi har håndtert flere vannlekkasjer hos beboere gjennom året. Siste episode om tette sluk vil følges opp videre inn i det nye året.

Vi har hatt bra nok oppmøter på dugnadene, takk til de som kom. Arbeidet gikk raskt og smertefritt og vi fikk bygget klart for vinteren og nylig klar for sommeren.

I tillegg til dette arbeidet har styret jobbet aktivt på daglig basis for å hjelpe beboere med problemer som har oppstått.

### 3. Økonomi

Borettslaget har et budsjett per nå på 597 000 kroner, med 288 000 kroner på sparekonto. Hovedårsaken til dette er for å ha sterk nok økonomi til eventuelle akutte utfordringer.

### 4. Bygninger og forsikring

Borettslaget består av ett bygg med til sammen 49 andeler. Eiendommen er forsikret i IF forsikring.

### 5. Avslutning

Vi ønsker å takke beboerne for tilliten til styret. Vi har kommet oss fint gjennom året og ser fram mot en ny periode.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UNEW4-J5YMS-NHF5E-M056Z-PLEMO-DTAVM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 14:48:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UNEW4-JSYN5-NHF5E-M056Z-PELMO-DTAVM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4 ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397

### 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>809 717</b>	<b>271 987</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 503 098	4 395 048
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-549 592	-285 849
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 141 565	-3 548 046
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	167 694	0
Økning egenkapital i fellesanlegg 13	-71 187	-23 422
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-91 552</b>	<b>537 731</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>718 165</b>	<b>809 717</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	747 095	1 359 328
Kortsiktig gjeld	-28 930	-549 610
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>718 165</b>	<b>809 717</b>



## BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4 ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 495 379	1 422 236	1 527 432	1 527 432
Innkrevde felleskostnader	2	2 443 260	2 649 884	2 440 568	2 440 568
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 938 639</b>	<b>4 072 120</b>	<b>3 968 000</b>	<b>3 968 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-10 953	-10 820	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 253	-101 045	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-16 509	-4 813	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-272 823	-201 989	-321 500	-325 000
Forsikringer		-19 786	-19 896	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-2 704	-5 657	-5 130	-5 000
Kostnader sameie	13	-1 305 300	-1 198 624	-1 384 700	-1 385 000
Energi/fyring		-26 574	-27 043	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 748	-222 143	-235 000	-244 000
Andre driftskostnader	9	-157 638	-102 093	-106 000	-109 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 322 438</b>	<b>-2 065 274</b>	<b>-2 422 480</b>	<b>-2 444 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>1 616 201</b>	<b>2 006 846</b>	<b>1 545 520</b>	<b>1 524 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 141 565	3 548 046	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 757 766</b>	<b>5 554 892</b>	<b>1 545 520</b>	<b>1 524 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 099	5 318	0	0
Finanskostnader	11	-1 270 767	-1 165 162	-1 301 000	-1 224 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 254 668</b>	<b>-1 159 844</b>	<b>-1 301 000</b>	<b>-1 224 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 503 098</b>	<b>4 395 048</b>	<b>244 520</b>	<b>300 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 503 098	0		
Til annen egenkapital		0	4 395 048		



### BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4 ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	53 565 619	53 565 619
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-73 085	23 422
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 492 534</b>	<b>59 589 041</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	49
Forskuddsbetalte kostnader		73 271	58 187
Andre kortsiktige fordringer	14	8 579	7 129
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	234 597
Driftskonto OBOS-banken		376 796	55 412
Sparekonto OBOS-banken		288 449	1 003 954
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>747 095</b>	<b>1 359 328</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Annen egenkapital	15	5 580 244	4 077 146
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 585 144</b>	<b>4 082 046</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 235 455	22 926 612
Borettsinnskudd	17	33 390 100	33 390 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 625 555</b>	<b>56 316 712</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	49
Leverandørgjeld		22 212	8 857
Påløpte renter		6 718	114 681
Påløpte avdrag		0	23 733
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	234 597
Annen kortsiktig gjeld		0	167 694
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 930</b>	<b>549 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 239 629</b>	<b>60 948 369</b>
Pantstillelse	18	85 990 100	86 490 100
Garantiansvar	13	90 771	148 185

Oslo, \_\_. \_\_. 2025



Styret i Borettslaget Calmeyers Gate 4

Sondre A. Wedøe Nodland

Kristine Augestad Langnes

Alexander Vitali-rosati



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	2 241 224
Kapitalkostnader IN lån II	237 289
Kabel-TV	199 332
Eiendomsskatt	2 704
Kapitalkostnader på IN-lån	1 253 163
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 403
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 524
Overført til kapitalkostnader	-1 495 379



**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

**2 443 260**

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

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

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 965, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 953.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 509
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 509</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 791
Drift/vedlikehold VVS	-22 232
Drift/vedlikehold elektro	-73 331
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 258
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 992
Kostnader dugnader	-4 219
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-272 823</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 704
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 704</b>

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

Container	-11 641
Vakthold	-47 809
Renhold ved firmaer	-72 455
Andre fremmede tjenester	-12 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 965
Andre kontorkostnader	-385



Bank- og kortgebyr	-2 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 638</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 604
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 495
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 099</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 060 470
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-886
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-201 259
	-3
Andre rentekostnader	-8 149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 270 767</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.208/bnr.86

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

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Calmeyersgate 4.

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4 og utgjør kr 90 771.

Selskapets andel i Sameiet Calmeyersgate 4 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Calmeyersgate 4 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	8 579
---	-------



**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**8 579**

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

Opptjent egenkapital	-481 592
Egenkapital fra IN tidligere år	5 067 956
Egenkapital fra IN tidligere 2024	1 141 565
Reduksjon EK fra IN	-147 685
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 580 244</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

## OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-318 540	
Nedbetalt tidligere	2 598	
Nedbetalt i år	315 942	0

## OBOS Boligkreditt AS 1

Renter 31.12: 5,79 %, løpetid 46 år

Opprinnelig, 2009	-23 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	239 930	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	196 096	
Nedbetalt tidligere, IN	4 186 127	
Nedbetalt i år, IN	1 141 565	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-17 786 282

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

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

## OBOS Boligkreditt AS 2

Renter 31.12: 5,79 %, løpetid 38 år

Opprinnelig, 2018	-4 411 877	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	43 321	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	37 554	
Nedbetalt tidligere, IN	881 829	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-3 449 173
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-21 235 455</b>

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

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

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

Opprinnelig i 2001	-33 390 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-33 390 100</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 390 100
Pantelån	21 235 455
Beregnete IN-forpliktelser	6 061 836
<b>TOTALT</b>	<b>60 687 391</b>

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

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



## 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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 5397 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sondre Nodland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Kristine Langnes

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Alexander Vitali-Rosati

Sondre Nodland

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Grethe Stavik Rotlid



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.