



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 24.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955285948

---

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                       |      | 1 011 406         | 1 011 680        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 011 406</b>  | <b>1 011 680</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 39 935            | 39 935           |
| Annen driftskostnad                       |      | 2 188 287         | 895 143          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>2 228 222</b>  | <b>935 078</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-1 216 816</b> | <b>76 602</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 10 735            | 17 439           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>10 735</b>     | <b>17 439</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      | 128 265           | 100 109          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>128 265</b>    | <b>100 109</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-117 530</b>   | <b>-82 670</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -1 334 347        | -6 067           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</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    |      | 2 964 056        | 2 964 056        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 2 964 056        | 2 964 056        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 2 964 056        | 2 964 056        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 33 819           | 31 148           |
| Andre fordringer                           |      | 3 330            |                  |
| Sum fordringer                             |      | 37 149           | 31 148           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 31 317           | 782 673          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 31 317           | 782 673          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 68 466           | 813 821          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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                        |      | 553 193          | 1 887 540        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>553 193</b>   | <b>1 887 540</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>554 793</b>   | <b>1 889 140</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           |      | 2 360 043        | 1 753 644        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 102 400          | 102 400          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>2 462 443</b> | <b>1 856 044</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 462 443</b> | <b>1 856 044</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 787              | 27 681           |
| Leverandørgjeld                          |      | 14 468           | 4 981            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 31               | 31               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>15 286</b>    | <b>32 693</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>2 477 729</b> | <b>1 888 737</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505480

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 285 948  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 24.05.2025

**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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 955 285 948  
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>      |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 011 406         | 1 011 680        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 011 406</b>  | <b>1 011 680</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 39 935            | 39 935           |
| Annen driftskostnad                       |             | 2 188 287         | 895 143          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>2 228 222</b>  | <b>935 078</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-1 216 816</b> | <b>76 602</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 10 735            | 17 439           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>10 735</b>     | <b>17 439</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             | 128 265           | 100 109          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>128 265</b>    | <b>100 109</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-117 530</b>   | <b>-82 670</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -1 334 347        | -6 067           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    |



Organisasjonsnr: 955 285 948  
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

## 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    |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 2 964 056        | 2 964 056        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      |                  |                  |
|  |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 2 964 056        | 2 964 056        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      |                  |                  |
|  |      | 33 819           | 31 148           |
| Andre fordringer                           |      |                  |                  |
|  |      | 3 330            |                  |
| Sum fordringer                             |      | 37 149           | 31 148           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      |                  |                  |
|  |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                  |                  |
|  |      | 31 317           | 782 673          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      |                  |                  |
|  |      | 31 317           | 782 673          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 68 466           | 813 821          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      |                  |                  |
|  |      | 1 600            | 1 600            |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 1 600            | 1 600            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                  |                  |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital                 | 553 193          | 1 887 540        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>553 193</b>   | <b>1 887 540</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>554 793</b>   | <b>1 889 140</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 360 043        | 1 753 644        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 102 400          | 102 400          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>2 462 443</b> | <b>1 856 044</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>2 462 443</b> | <b>1 856 044</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 787              | 27 681           |
| Leverandørgjeld                   | 14 468           | 4 981            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 31               | 31               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>15 286</b>    | <b>32 693</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>2 477 729</b> | <b>1 888 737</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |



Organisasjonsnr: 955 285 948  
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7698

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM



## Velkommen til årsmøte i KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 06:00 og lukker 24. mai kl. 06:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7698>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](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 KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM



Sak 1

### **Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Anwar Holm

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Hans og Linn er valgt.

Sak 3

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1.7698 KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen er til vanlig 35.000,- i vårt borettslag. I år foreslår vi et tillegg på 25.000,- da vi har utført flere oppgaver enn det som er forventet i et normal år.

Av oppgaver nevnes:

- X antall befaringer.
- Bytte av vinduer på loft.
- Bytte av el-bil leverandør.
- Bytte av fellesoppvarmingssystem og oppfølging av dette.
- Drenering av alle fire husene i borettslaget.
- Oppføring av terrasser og utskifting av bærebjelker som ikke har oppfylt HMS krav.
- Innkjøp av felles snøfreser til borettslaget.
- Lagt opp til en sunn nedbetalingsplan på lån i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

I tillegg til vanlige oppgaver i styret vil det i 2025-2026 måtte medberegnes å bruke en del tid på å få ferdigstilt arbeidet rundt husene og forhandle med både entreprenører om jobben de har utført/holder på med og bank om lånet vårt.

Innstilling

Styreleder Anwar og styremedlem Linn går ut av styret. Det er ingen andre beboere som har meldt interesse til å ta over og derfor har vi hentet inn en ekstern styreleder. Vanligvis skal det være tre medlemmer i et styre



i et borettslag, men siden vi henter inn en ekstern styreleder innstiller vi på at det er nok med to frem til neste årsmøte (Hans blir sittende som styremedlem).

Om forlaget ikke får flertall vil Obos måtte gå inn med advokat for å finne en løsning på styret, noe vi alle er tjent med å unngå, ikke minst økonomisk.

Den eksterne styrelederen heter Kate. Hun har mye erfaring med forhandlinger, både med firmaer og banker noe vi tenker kan være lurt nå når vi er i en avsluttende fase av utbedringene vi har gjort i borettslaget. I kontrakten hennes er det i første omgang snakk om å sitte i et år men dette tidsrommet kan forlenges om ingen ønsker å ta over neste årsmøte (mai, 2026).

Honoraret til Kate for et år er 60.000,-. Å ha Kate som styreleder vil ikke ha noen konsekvens for fellesutgiftene, da vi sparer mye penger på felles-oppvarmingen.

Om noen beboere ønsker å ta over som styreleder og styremedlem før mai 2026 er dette fullt mulig gjennom å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte. Om dette får flertall vil kontrakten med Kate opphøre.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Kate Hoang**

Kate er en profesjonell ekstern styreleder (hentet inn gjennom styrelederne.no) som vi i nåværende styre mener vil være det riktige alternativet for vårt borettslag i den situasjonen vi er i nå. Hun er mer enn kompetent til å forhandle, både med de entreprenørene som er hos oss nå i forhold til ferdigstilling av arbeid og andre utredninger de skal gjøre (for eksempel skader gjort underveis). Hun har også mye erfaring med økonomistyring og vil bruke tid på å forsøke å forbedre de lånevilkårene vi har.

Om seg selv har hun opplyst følgende punkter:

### PERSONLIGE EGENSKAPER

- Strukturert og analytisk business controller med erfaring innen økonomistyring, prosessforbedring og profesjonalisering.
- Dyktig til å skape struktur, effektivisere arbeidsprosesser og lede strategiske initiativer.

### KOMPETANSE

- Bred erfaring med økonomistyring, profesjonalisering av selskaper og ledelse i vekst- og turnaroundsituasjoner.
- Sterk på fasilitering av møter, workshops og strategiske prosesser.
- Styreerfaring fra startups og interesse for strukturert styrearbeid.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Hans Sigfrid Åström**



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

### 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>781 128</b>  | <b>845 342</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                 |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -1 334 347      | -6 067         |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15   | 2 397 947       | 0              |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -1 791 548      | -58 147        |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-727 948</b> | <b>-64 214</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>53 180</b>   | <b>781 128</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                 |                |
| Omløpsmidler                               |      | 68 466          | 813 821        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -15 286         | -32 693        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>53 180</b>   | <b>781 128</b> |

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



## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                  |                  |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 005 936         | 1 005 936        | 1 006 000        | 1 140 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 5 470             | 5 744            | 0                | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 011 406</b>  | <b>1 011 680</b> | <b>1 006 000</b> | <b>1 140 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                  |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -4 935            | -4 935           | -4 935           | -4 935            |
| Styrehonorar                       | 4    | -35 000           | -35 000          | -35 000          | -35 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -7 786            | -8 555           | -8 000           | -9 250            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -52 867           | -50 276          | -53 000          | -56 000           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -10 410           | -2 750           | -3 000           | 0                 |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -1 383 395        | -33 769          | -82 000          | -552 000          |
| Forsikringer                       |      | -93 823           | -93 802          | -103 000         | -107 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -237 852          | -237 581         | -230 000         | -252 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -300 848          | -363 573         | -230 000         | -45 000           |
| TV-<br>anlegg/bredbånd             |      | -92 608           | -90 048          | -94 000          | -97 000           |
| Andre driftskostnader              | 10   | -8 698            | -14 788          | -21 750          | -6 000            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 228 222</b> | <b>-935 078</b>  | <b>-864 685</b>  | <b>-1 164 185</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 216 816</b> | <b>76 602</b>    | <b>141 315</b>   | <b>-24 185</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                  |                  |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 10 735            | 17 439           | 0                | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -128 265          | -100 109         | -47 000          | -141 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-117 530</b>   | <b>-82 670</b>   | <b>-47 000</b>   | <b>-141 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 334 347</b> | <b>-6 067</b>    | <b>94 315</b>    | <b>-165 185</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                  |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -1 334 347        | -6 067           |                  |                   |

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



## BALANSE

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Bygninger                                 | 13   | 740 106          | 740 106          |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 2 072 725        | 2 072 725        |
| Tomt                                      |      | 151 225          | 151 225          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>2 964 056</b> | <b>2 964 056</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 33 819           | 31 148           |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 3 330            | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 23 059           | 174 362          |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 8 258            | 608 311          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>68 466</b>    | <b>813 821</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 16 * 100             |      | 1 600            | 1 600            |
| Opptjent egenkapital                      |      | 553 193          | 1 887 540        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>554 793</b>   | <b>1 889 140</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 15   | 2 360 043        | 1 753 644        |
| Borettsinnskudd                           | 16   | 102 400          | 102 400          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>2 462 443</b> | <b>1 856 044</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 31               | 31               |
| Leverandørgjeld                           |      | 14 468           | 4 981            |
| Påløpte renter                            |      | 787              | 27 681           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>15 286</b>    | <b>32 693</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>3 032 522</b> | <b>3 777 877</b> |
| Pantstillelse                             | 17   | 2 602 400        | 2 722 400        |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Lillestrøm, 10.04.2025  
Styret i Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm



Anwar Holm

Hans Sigfrid Åström

Linn Johanne Haaland

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 890 736          |
| TV/Internett                         | 96 000           |
| Parkering                            | 19 200           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 005 936</b> |

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -4 935        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-4 935</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 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 786.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -7 500         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 910         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-10 410</b> |

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

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Minianlegg AS               | -390 048 |
| RE Varmepumper AS           | -658 179 |
| Strømmen EI-installasjon AS | -193 641 |

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 241 868**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -111 631 |
| Drift/vedlikehold VVS             | -24 583  |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -676     |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -3 525   |
| Kostnader dugnader                | -1 112   |

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 383 395**

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -14 111         |
| Kommunale avgifter            | -223 741        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-237 852</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -62 219         |
| Olje                       | -238 629        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-300 848</b> |

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

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Container                        | -5 413        |
| Andre fremmede tjenester         | -448          |
| Andre kontorkostnader            | -555          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 282        |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-8 698</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 9 637         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 098         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>10 735</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -128 265        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-128 265</b> |

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

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Kostpris/Bokf.verdi  | 740 106        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>740 106</b> |

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.410

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

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

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Garasjeanlegg                  |                  |
| Kostpris                       | 2 072 725        |
|                                | 2 072 725        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>2 072 725</b> |

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

Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Lånet er refinansiert

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2016    | -2 345 432 |
| Nedbetalt tidligere | 591 788    |
| Nedbetalt i år      | 1 753 644  |

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2024 | -1 697 947 |
|------------------|------------|



|  |          |            |
|--|----------|------------|
| Nedbetalt i år   | 24 564   | -1 673 383 |
| Obos-Banken AS   |          |            |
| Flytende rente   |          |            |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 12 år. |          |            |
| Opprinnelig 2024   | -700 000 |            |
| Nedbetalt i år   | 13 340   |            |
|  |          | -686 660   |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 360 043**

---

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -102 400

---

**SUM BORETTINNSKUDD** **-102 400**

---

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 102 400          |
| Pantelån        | 2 360 043        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>2 462 443</b> |

---

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

|               |                |
|---------------|----------------|
| Bygninger     | 740 106        |
| Tomt          | 151 225        |
| <b>TOTALT</b> | <b>891 331</b> |

---

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og 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)



## 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 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 7698 Selskapsnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anwar Holm</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hans og Linn 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 60.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kate Hoang

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Hans Sigfrid Åström



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.