



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		927 857	925 082
Sum inntekter		927 857	925 082
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 069
Annen driftskostnad		638 891	1 663 455
Sum kostnader		707 351	1 759 984
Driftsresultat		220 506	-834 902
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 990	413
Sum finansinntekter		1 990	413
Annen finanskostnad		26 265	9 954
Sum finanskostnader		26 265	9 954
Netto finans		-24 275	-9 541
Ordinært resultat før skattekostnad		196 231	-844 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 231	-844 443
Årsresultat		196 231	-844 443
Totalresultat		196 231	-844 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 231	-844 443
Sum overføringer og disponeringer		196 231	-844 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		33 277 239	33 260 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 204	28 660
Sum fordringer		30 204	28 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 334	487 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 334	487 840
Sum omløpsmidler		623 538	516 500
SUM EIENDELER		33 900 777	33 776 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 113 831	22 917 600
Sum opptjent egenkapital		23 113 831	22 917 600
Sum egenkapital		23 115 431	22 919 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		786 733	866 094
Øvrig langsiktig gjeld		9 993 553	9 976 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 780 286	10 842 494
Sum langsiktig gjeld		10 780 286	10 842 494
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192	104
Leverandørgjeld		4 869	14 703
Sum kortsiktig gjeld		5 061	14 807
Sum gjeld		10 785 347	10 857 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 900 777	33 776 501



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356917

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 982 068 878
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		927 857	925 082
Sum inntekter		927 857	925 082
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 069
Annen driftskostnad		638 891	1 663 455
Sum kostnader		707 351	1 759 984
Driftsresultat		220 506	-834 902
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 990	413
Sum finansinntekter		1 990	413
Annen finanskostnad		26 265	9 954
Sum finanskostnader		26 265	9 954
Netto finans		-24 275	-9 541
Ordinært resultat før skattekostnad		196 231	-844 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 231	-844 443
Årsresultat		196 231	-844 443
Totalresultat		196 231	-844 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 231	-844 443
Sum overføringer og disponeringer		196 231	-844 443



Organisasjonsnr: 982 068 878
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		33 260 001	33 260 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		33 277 239	33 260 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		30 204	28 660
Sum fordringer		30 204	28 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		593 334	487 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 334	487 840
Sum omløpsmidler		623 538	516 500
SUM EIENDELER		33 900 777	33 776 501

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	23 113 831	22 917 600
Sum opptjent egenkapital	23 113 831	22 917 600
Sum egenkapital	23 115 431	22 919 200
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	786 733	866 094
Øvrig langsiktig gjeld	9 993 553	9 976 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 780 286	10 842 494
Sum langsiktig gjeld	10 780 286	10 842 494
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	192	104
Leverandørgjeld	4 869	14 703
Sum kortsiktig gjeld	5 061	14 807
Sum gjeld	10 785 347	10 857 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 900 777	33 776 501



Organisasjonsnr: 982 068 878
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Øvre Kalbakken BL

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2023

Selskapsnummer: 605





Velkommen til årsmøte i Øvre Kalbakken BL

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 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/605>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dersom du bruker stemmeseddelen bakerst i innkallingen så kan du putte den i postkassen til styreleder Thor Halvor Nelson innen 26. mars kl. 09.00.

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
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Kalbakken BL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets rådgiver hos Obos Michael Winnem fungerer som møteleder i det digitale årsmøtet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Michael Winnem fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roy Lund & Inger Lundgreen 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. Årsrapport til styrommet.no.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Halvor Nelson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Høgvall

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nicolai Moe
- Ranjaledchumy Rajmohan

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor Halvor Nelson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Idar Jørgensen

Sak 8

Valg av Valgkomitè



Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Austbø
- Siri Camilla Waaler Cox



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Halvor Nelson	Ingebret Andersens Vei 12
Styremedlem	Geir Austbø	Ingebret Andersens Vei 38
Styremedlem	Tone Emblem	Ingebret Andersens Vei 24
Styremedlem	Idar Jørgensen	Ingebret Andersens Vei 22
Varamedlem	Solveig K J Eriksen	Ingebret Andersens Vei 26
Varamedlem	Robert Høgvall	Ingebret Andersens Vei 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thor Halvor Nelson Ingebret Andersens Vei 12

Varadelegert

Idar Jørgensen Ingebret Andersens Vei 22

Valgkomiteen

Ole Emil Aftret Ingebret Andersens Vei 16
Siri Camilla Waaler Cox Ingebret Andersens Vei 28

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrekalbakken@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Kalbakken BL

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Øvre Kalbakken BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982068878, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

90 103

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten ble kjøpt i 2001.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre Kalbakken BL har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Gjennomført vår- og høstdugnad
- Reparert trapp ved garasje
- Lagd arbeidsbenk m.m. i stabburet
- Ombygd lyktestolpene til led
- Oljet utebenker og bord på tunet en gang
- Div. arbeid i forbindelse med vannlekkasjer, utvendig og innvendig, i flere enheter.
- Skiltet parkering og inngått avtale med parkeringsselskap
- Kjøp inn div. redskaper for bruk til vedlikehold av fellesarealer
- Endret strømvtaale med Fjordkraft
- Gjennomført 7 styremøter inkl. konstituerende møte og regnskapsmøte (digitalt)

Fremtidige planer:

- Foreta nødvendig mindre reparasjoner
- Olje utebenker



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kalbakken BL.

Lån

Øvre Kalbakken BL har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Kalbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Kalbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02318, org. no.: B87 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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>.

Oslø, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		501 693	451 973	501 693	618 478
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		196 231	-844 443	-23 000	3 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	28 069	30 000	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-79 361	-33 906	-83 000	-78 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		116 785	49 720	-76 000	-44 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		618 477	501 693	425 693	573 978
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		623 538	516 500		
Kortsiktig gjeld		-5 061	-14 807		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		618 477	501 693		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	903 440	900 012	897 000	988 000
Andre inntekter	3	24 417	25 070	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		927 857	925 082	897 000	988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	0	-28 069	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-4 500	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-37 950	-36 060	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-2 310	-966	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 500	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-90 563	-1 163 400	-245 000	-255 000
Forsikringer		-113 148	-105 885	-110 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-172 518	-162 506	-196 000	-202 000
Energi/fyring		-51 977	-39 704	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 447	-96 766	-100 000	-113 000
Andre driftskostnader	10	-55 904	-50 469	-56 500	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-707 351	-1 759 984	-901 000	-942 500
DRIFTSRESULTAT		220 506	-834 902	-4 000	45 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 990	413	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-26 265	-9 954	-20 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 275	-9 541	-19 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		196 231	-844 443	-23 000	3 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 231	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-844 443		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 010 000	28 010 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		33 277 239	33 260 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 204	28 660
Driftskonto OBOS-banken		436 477	332 286
Sparekonto OBOS-banken		156 857	155 554
SUM OMLØPSMIDLER		623 538	516 500
SUM EIENDELER		33 900 777	33 776 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		23 113 831	22 917 600
SUM EGENKAPITAL		23 115 431	22 919 200
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	786 733	866 094
Borettsinnskudd	16	9 976 400	9 976 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 780 286	10 842 494
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 869	14 703
Påløpte renter		192	104
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 061	14 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 900 777	33 776 501
Pantstillelse	18	10 876 400	10 876 400



10

Øvre Kalbakken BL

Garantiansvar

0

0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Øvre Kalbakken Borettslag

Thor Halvor Nelson/s/

Geir Austbø/s/

Tone Emblem/s/

Idar Jørgensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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	769 224
Bredbånd	96 000
Parkering	19 200
Leietillegg påbygg	7 280
Garasje	6 000
Eiendomsskatt	5 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	903 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm El-bil	24 417
SUM ANDRE INNTEKTER	24 417

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 310
SUM KONSULENTHONORAR	-2 310

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 991
Drift/vedlikehold elektro	-28 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 791
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 075
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-15 428
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90 563



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 741
Vann- og avløpsavgift	-111 496
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-52 289
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 518

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 677
Verktøy og redskaper	-1 198
Driftsmateriell	-767
Lyspærer og sikringer	-1 874
Snørydding	-25 834
Andre fremmede tjenester	-281
Trykksaker	-910
Andre kontorkostnader	-418
Bank- og kortgebyr	-2 071
Velferdskostnader	-6 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 904

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 388
SUM FINANSINNTEKTER	1 990

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 265
SUM FINANSKOSTNADER	-26 265

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	28 010 000
SUM BYGNINGER	28 010 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.90/bnr.103

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

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

Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2016	156 710	
Korrigert for aktiverte kostnader tidligere	-11 142	
Avskrevet tidligere	-145 567	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	33 906	
Nedbetalt i år	79 361	
		-786 733
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-786 733

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-9 976 400	
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 976 400	

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 153	

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 976 400	
Pantelån	786 733	
TOTALT	10 763 133	

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

Bygninger	28 010 000	
Tomt	5 250 000	
TOTALT	33 260 000	



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565530. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av alle hus av malerfirma Alfa.	
2018	Rehabilitering av gavlvegger	Rehabilitering av gavlvegg hus nr. 8, tettete tak ved piper og malt gavlvegg nr. 8 og nr. 38, samt deler av stabburet.
2016	Tilrettelegging av elbillading	I borettslagets garasjer
2014	Opparbeidelse av p-plasser	Utleie etter venteliste.
2010	Tak over søppelskur m/belysning	
2009	Maling	Maling av samtlige hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer.
2005	Ferdigstilt rehabilitering av stabbur.	
2003	Beising av samtlige hus.	Alle hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer
2001	Oppføring av 16 rekkehus.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.23

Selskapsnummer: 605 **Selskapsnavn:** Øvre Kalbakken BL

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>Generalforsamlingen velger Michael Winnem fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Roy Lund & Inger Lundgreen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Thor Halvor Nelson

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Robert Høgvall

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Nicolai Moe
 Ranjaledchumy Rajmohan

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Thor Halvor Nelson

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Idar Jørgensen

Sak 8 Valg av Valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

- Geir Austbø
 Siri Camilla Waaler Cox

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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