



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 601 395  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE  
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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 807 763	1 657 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 807 763</b>	<b>1 657 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 225 037	1 632 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 293 497</b>	<b>1 700 632</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-485 734</b>	<b>-42 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		635	767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>635</b>	<b>767</b>
Annen finanskostnad		17 558	4 085
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 558</b>	<b>4 085</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 923</b>	<b>-3 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 657	-45 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 900	
Andre fordringer		97 584	95 777
Sum fordringer		101 484	95 777
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248	26 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248	26 321
Sum omløpsmidler		101 732	122 098
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		511 259	8 602
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-511 259</b>	<b>-8 602</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-511 259</b>	<b>-8 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		292 308	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>292 308</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>292 308</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 519	
Leverandørgjeld		130 251	107 798
Annen kortsiktig gjeld		73 913	22 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>320 683</b>	<b>130 699</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>612 991</b>	<b>130 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467647

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 601 395  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE  
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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

**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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 807 763	1 657 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 807 763</b>	<b>1 657 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 225 037	1 632 172
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 293 497</b>	<b>1 700 632</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-485 734</b>	<b>-42 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		635	767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>635</b>	<b>767</b>
Annen finanskostnad		17 558	4 085
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 558</b>	<b>4 085</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 923</b>	<b>-3 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 657	-45 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 900	
Andre fordringer		97 584	95 777
Sum fordringer		101 484	95 777
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248	26 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248	26 321
Sum omløpsmidler		101 732	122 098
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		511 259	8 602
Sum opptjent egenkapital		-511 259	-8 602



Sum egenkapital	-511 259	-8 602
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	292 308	
Sum annen langsiktig gjeld	292 308	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>292 308</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	116 519	
Leverandørgjeld	130 251	107 798
Annen kortsiktig gjeld	73 913	22 901
Sum kortsiktig gjeld	320 683	130 699
<b>Sum gjeld</b>	<b>612 991</b>	<b>130 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>101 732</b>	<b>122 098</b>



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

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 2023

7895 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 1. juni 2023 kl. 18.00 i Kjeller skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kjeller Gård Bb09 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie  
avholdes torsdag 1. juni 2023 kl. 18.00 i Kjeller skole**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. REFINANSIERING**

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo,

23.05.2023

Styret i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Jofrid Godejord    Manish Ahuja    Niklas André Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jofrid Godejord	Trygve Haavelmos Vei 3
Styremedlem	Manish Ahuja	Trygve Haavelmos Vei 1
Styremedlem	Niklas André Larsen	Trygve Haavelmos Vei 3
Varamedlem	Jan Søberg	Trygve Haavelmos Vei 1

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kjellergardbb09@styrerrommet.no](mailto:kjellergardbb09@styrerrommet.no). Se Kjeller Gård Bb09 Boligsameies hjemmeside på [www.vibbo.no/7895](http://www.vibbo.no/7895) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Kjeller Gård Bb09 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921601395, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 394

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kjeller Gård Bb09 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Vaktmestertjeneste

Fra 01.03.2022 fikk vi ny vaktmesteravtale. Den er delt i tre deler; snørydding, plenklipping og vaktmesterarbeid. Firma vi inngikk avtale med er Frode Gran AS. Dette er et ledd i reforhandling av alle avtaler med tanke på å redusere utgiftene våre.

Snøryddingen ble ikke utført tilfredsstillende selv etter flere klager. Styret har derfor sagt opp avtalen om snørydding. Det vil bli lyst ut etter ny avtalepart i løpet av sommer/høst. Styret har også vurdert å si opp avtalen om plenklipping, men har ikke gjennomført dette.

### Vann

Vi har etter mye om og, men fått relativt god vannkvalitet. Vi må fortsatt rense filteret oftere enn normalt. Dette utføres som dugnadsarbeid av en av beboerne.

Vi fikk kompensert 52000 kr fra Lillestrøm kommune for de merutgifter vi hadde hatt.

### Utrasing

Arbeidet med å få entreprenøren til å utbedre utrasingen bak husene har tatt mye tid også i 2022.

Siste henvendelse fra entreprenøren var at de ikke ville gjøre noe utbedringsarbeid og dermed ikke overføre eiendommen til oss slik utbyggingsavtalen med kommunen krever.

Dette har medført at vi forsøker å gjøre entreprenørgarantien gjeldende.

### Dugnad

Vi har hatt en dugnad i 2022. Det var godt oppmøte og vi fikk utført mye ryddearbeid. Fortsatt mangler det mye på at vi er fornøyde med blomsterkassene våre og en plan for å hindre ugress å spre seg for mye.

### Ladepunkter

Boligsameier er ansvarlig for infrastruktur i boligmassen. Etter hvert innså vi at det var for få P-plasser med lademuligheter. Styret har derfor installert ladepunkt på alle P-plassene. Til dette arbeidet ble det tatt opp et lån på 300000 kr.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i september 2022. Se også note 3 for spesifisering av «andre inntekter» i resultatregnskapet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet kommunale avgifter, drift og vedlikehold samt energi- og fyringskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke-budsjetterte kostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -218 951.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 25 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie.

### **Lån**

Kjeller Gård Bb09 Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjeller Gård Bb09 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet 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 sameiets 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: X23OH-NYKZF-EGQ48-UTIK6-EMQTB-FQFNO



## KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 601 395, KUNDENR. 7895

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 749 264	1 656 173	1 720 000	2 123 000
Ladeinntekter EL-bil		3 900	0	0	0
Andre inntekter	3	54 599	1 800	5 000	1 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 807 763</b>	<b>1 657 973</b>	<b>1 725 000</b>	<b>2 124 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 783	-8 636	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 678	-77 430	-78 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-660	-8 595	0	0
Drift og vedlikehold	8	-505 670	-161 133	-165 000	-200 000
Forsikringer		-60 477	-56 541	-57 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-565 249	-396 013	-440 000	-700 000
Energi/fyring	10	-627 440	-556 613	-470 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 926	-174 164	-178 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-187 155	-193 046	-187 000	-173 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 293 497</b>	<b>-1 700 632</b>	<b>-1 649 000</b>	<b>-2 115 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-485 734</b>	<b>-42 658</b>	<b>76 000</b>	<b>9 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	635	767	0	0
Finanskostnader	13	-17 558	-4 085	0	-16 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 923</b>	<b>-3 318</b>	<b>0</b>	<b>-16 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-502 657</b>	<b>-45 976</b>	<b>76 000</b>	<b>-7 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-37 374		
Udekket tap		-502 657	-8 602		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 484	8 091
Kundefordringer		3 900	0
Forskuddsbetalte kostnader		94 100	87 686
Driftskonto OBOS-banken		0	26 075
Sparekonto OBOS-banken		248	246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-511 259	-8 602
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-511 259</b>	<b>-8 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	292 308	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>292 308</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 505	22 901
Leverandørgjeld		130 251	107 798
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		116 428	0
Påløpte renter		91	0
Annen kortsiktig gjeld	16	17 408	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>320 683</b>	<b>130 699</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 732</b>	<b>122 098</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 18.04.2023  
Styret i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Jofrid Godejord /s/

Manish Ahuja /s/

Niklas André Larsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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 brøk	897 928
Felleskostnad likt	313 076
Oppvarming/varmtvann	290 160
Kabel-TV	184 500
Garasje	32 400
Strøm elbil	31 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 749 264</b>

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

Regnskapskorrigeringer	1
Lillestrøm Kommune - Refusjon vannkvalitet	52 548
Nettinnbetalinger	450
Nøkler	1 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>54 599</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>
------------------------------	---------------

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

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

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 783.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
--	------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>
-----------------------------	-------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-21 278
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-301 280
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-338
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 604
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-19 685
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 485
--------------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-505 670</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-565 249
-----------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-565 249</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-209 024
------------------	----------

Fjernvarme	-418 415
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-627 440</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-455
Lyspærer og sikringer	-1 755
Vaktmestertjenester	-58 438
Renhold ved firmaer	-59 896
Snørydding	-37 500
Gressklipping	-25 313
Andre fremmede tjenester	-605
Andre kontorkostnader	-269
Bank- og kortgebyr	-2 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-187 155</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	618
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>635</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 064
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 494
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 558</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-300 000

Nedbetalt i år

7 692

-292 308

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-292 308**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innbetalt, tilbakebetalt i 2023

-17 408

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-17 408**



**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 60 000.

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne saker

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6799768. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7895 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.