



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 536 489
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KALFARPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 101 598	9 902 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 101 598</b>	<b>9 902 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		237 898	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 978	11 951
Annen driftskostnad		4 177 546	3 979 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 420 422</b>	<b>4 207 959</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 681 176</b>	<b>5 694 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 877	18 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 877</b>	<b>18 569</b>
Annen finanskostnad		1 538 345	902 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 538 345</b>	<b>902 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 474 468</b>	<b>-883 600</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 206 708	4 810 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		260 925 000	260 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	4 979
Sum varige driftsmidler		260 925 001	260 929 979
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		170 816	119 596
Sum finansielle anleggsmidler		170 816	119 596
Sum anleggsmidler		261 095 817	261 049 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		194 366	93 976
Sum fordringer		194 366	93 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 457 071	5 208 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 457 071	5 208 590
Sum omløpsmidler		5 651 437	5 302 566
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 747 254</b>	<b>266 352 142</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 100</b>	<b>11 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		157 806 781	152 600 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>157 806 781</b>	<b>152 600 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>157 817 881</b>	<b>152 611 174</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		30 196 551	35 269 626
Øvrig langsiktig gjeld		78 433 003	78 385 401
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 629 554</b>	<b>113 655 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 629 554</b>	<b>113 655 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 083	7 228
Leverandørgjeld		290 735	78 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 818</b>	<b>85 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 929 373</b>	<b>113 740 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>266 747 254</b>	<b>266 352 142</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496164

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 536 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KALFARPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 987 536 489  
KALFARPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 101 598	9 902 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 101 598</b>	<b>9 902 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		237 898	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 978	11 951
Annen driftskostnad		4 177 546	3 979 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 420 422</b>	<b>4 207 959</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 681 176</b>	<b>5 694 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 877	18 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 877</b>	<b>18 569</b>
Annen finanskostnad		1 538 345	902 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 538 345</b>	<b>902 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 474 468</b>	<b>-883 600</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 206 708	4 810 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>



Organisasjonsnr: 987 536 489  
KALFARPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		260 925 000	260 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		4 979
Sum varige driftsmidler		260 925 001	260 929 979
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		170 816	119 596
Sum finansielle anleggsmidler		170 816	119 596
Sum anleggsmidler		261 095 817	261 049 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		194 366	93 976
Sum fordringer		194 366	93 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 457 071	5 208 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 457 071	5 208 590
Sum omløpsmidler		5 651 437	5 302 566
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 747 254</b>	<b>266 352 142</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 100</b>	<b>11 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	157 806 781	152 600 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>157 806 781</b>	<b>152 600 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>157 817 881</b>	<b>152 611 174</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 196 551	35 269 626
Øvrig langsiktig gjeld	78 433 003	78 385 401
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>108 629 554</b>	<b>113 655 027</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>108 629 554</b>	<b>113 655 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 083	7 228
Leverandørgjeld	290 735	78 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>299 818</b>	<b>85 941</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>108 929 373</b>	<b>113 740 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>266 747 254</b>	<b>266 352 142</b>



Organisasjonsnr: 987 536 489  
KALFARPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6181

Kalfarparken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kalfarparken Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 22:00 og lukker 2. juni kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6181>

### 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.

### 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

Det avholdes et frivillig beboermøte 30.mai i Bergen Byarkiv sine lokaler, Kalfarveien 82, klokken 18:00 Her vil det bli anledning til å stille spørsmål til sakene og evt komme med benkeforslag. Avstemning foregår digitalt, men man kan selvsagt avlevere analog stemme til styret på stedet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite



Med vennlig hilsen,  
Styret i Kalfarparken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) fører protokollen. Som protokollvitner foreslås Eva Gundersen og Atle Vangen.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Eva Gundersen og Atle Vangen foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **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. 6181 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. 6181 - Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Loe Nyhuus

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Brandvik  
Kalfarveien 62
- Christoffer Frantzen  
Kalfarveien 62

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Gjelsten
- Unni Gjellesvik

## Vedlegg

1. 6181 Kalfarparken Borettslag - valgkomiteens innstilling til nytt styre\_.pdf

Sak 8

## 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:

- Stein Erik Amundsen Milde



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Loe Nyhuus

Sak 9

## Valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomiteen for 1 år

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjarne Amundsen
- Ole Kolnes



Til generalforsamlingen i Kalfarparken Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kalfarparken Borettslag** som viser et overskudd på kr 5 206 708. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 06. mai 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Loe Nyhuus	Kalfarveien 58
Styremedlem	Karin Gjelsten	Kalfarveien 58
Styremedlem	Ann Kristin Hufthammer	Kalfarveien 62
Styremedlem	Stein-Erik Amundsen Milde	Kalfarveien 62
Styremedlem	Lars Stenbeck	Ørneveien 38
Varamedlem	Oliver Munkejord Amland	Kalfarveien 62
Varamedlem	Unni Gjellesvik	Kalfarveien 58

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Oliver Munkejord Amland Kalfarveien 62

#### Varadelegert

Ole Kolnes Kalfarveien 66

### Valgkomiteen

Sander Oliver Henriksen Kalfarveien 62  
Ole Kolnes Kalfarveien 66

### 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 Kalfarparken Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Kalfarparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987536489, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 1760 1766

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

Styret hadde konstituerende møte 21. juni 2023 hvor rollefordelingen ble som følger:

Nestleder: Stein-Erik Milde

Sekretær: Karin Gjelsten

Fakturabehandling – kontroll og godkjenning: Lars Stenbeck og Bjørn Loe Nyhuus

Godkjenner av nye andelseiere: Bjørn Loe Nyhuus

HMS-kontakt: Oliver Amland og Unni Gjellesvik

Styret har avholdt 13 styremøter, derav ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte, det er behandlet 162 saker.

Det ble holdt styremiddag 9. februar for sittende styre og varamedlemmer og for avgåtte styremedlemmer og varamedlemmer samt valgkomite.

## Styretelefon

Det er anskaffet en egen mobiltelefon, registrert på Kalfarparken Borettslag, slik at ved behov kan beboerne komme i kontakt med styret på en enkel måte. Telefonen går på omgang mellom styrets medlemmer med en frekvens på en uke. Styret ønsker at denne benyttes og ikke styremedlemmenes private telefon. Nummeret til styretelefonen er 476 47 419.

## Åpent kontor

Styret har en gang i måneden hatt åpent kontor på styrerommet. Her har beboerne hatt mulighet til å komme for en prat og en kopp kaffe. Dette har vært et populært tiltak og mange har vært innom både for å stille spørsmål og for å fremme problemer.

## Beboermøte

Etter ønske fremsatt på beboermøte i juni 2023 om halvårlige møte, så ble dette avholdt onsdag 15. november i Byarkivets lokaler. Av saker som ble tatt opp var blant annet budsjett for 2024, automatiske døråpnere og situasjonen rundt avfallshåndteringen i borettslaget.

## Av viktige saker som styret har jobbet med er:

### Heisene

Borettslaget har store kostnader knyttet til heisene. Det har i perioder vært hyppige og betydelige, uforutsette reparasjoner på heisene i A-blokken, C-blokken og E-blokken. I E-blokken var heisen ute av drift i noen uker på grunn av manglende tilgang på deler, og på grunn av det styret oppfatter som dårlig kapasitet hos vår leverandør, Alimak AS. Dette tar styret på alvor og vi har etter anbefaling fra OBOS knyttet til oss et uavhengig selskap som har tatt en gjennomgang av alle heisene og som har kommet med en rapport over tilstanden til disse. De har også kommet med en anbefaling om videre fremdrift, herunder å følge med på økninger i utgiftene og svekket driftsregularitet. Vi må så vurdere disse forholdene opp mot nytten av å holde de operative, kontra det å foreta en fullstendig



modernisering eller total utskifting av alle heisene. Kostnaden for en fullstendig utskifting er estimert til kr. 8 000 000, - eks mva. Heiskonsulentens anbefaling er at vi bør se for oss å planlegge for en vesentlig oppgradering eller installasjon nye heiser i et tidsperspektiv på mellom 3 og 5 år. Styret ønsker om mulig at kostnader i denne sammenheng kan strekke seg over flere budsjettperioder.

## Problemer med avfallsanlegg

Borettslaget har store kostnader i forbindelse med at beboerne kaster søppel i anlegget som er av en slik art at dette tetter til rørsystemet. Dette har medført at når BIR/Bossug AS sender betydelige regninger for å foreta reparasjoner av dette. Styret ved nestleder har satt i gang arbeid for å se på hvilke avtaler som ligger til grunn for slik fakturering, og har nå oppnådd dialog med BIR/Bossug AS om dette. Det kan for øvrig legges til at styret mener den enkelte beboer må vise ansvar og avhende slikt søppel på annen måte. Styreleder har også ved flere anledninger lagt ut meldinger på Vibbo om denne saken.

## Brannsikring

Styret fikk melding om at enkelte av brannørene i husene ikke fungerte helt som de skulle. Disse er blitt kontrollert og justert slik at de nå skal fungere optimalt. Det er også kjøpt inn nye brannslukningsapparater til hver leilighet.

## Filterskifte

Det har blitt foretatt filterskifte og kontroll og ettersyn av sprinkleranlegg. Beboerne ble varslet om dette på Vibbo samt at det ble lagt ut til den enkelte i postkassen. Her skulle man svare om man var hjemme eller om man tillot at servicetekniker låste seg inn. Om det ikke ble svart på dette ble filter lagt utenfor døren. Det er utarbeidet en rapport for hver enkelt leilighet som den enkelte eier får oversendt ved avvik.

## Automatiske døråpnere

Det ble på generalforsamlingen i 2023 vedtatt at styret skulle utrede muligheten for å installere automatiske døråpnere på alle utgangsdørene og fremlegge resultatet på beboermøte senere på året. Styret har innhentet tilbud på dette, fra samme firma som har installert nåværende automatisk døråpner på inngangsdøren i Kalfarveien 62 (C-blokken), OneCo Technologies AS. Vi har bedt om tilbud på installasjon av til sammen 9 døråpnere, altså på inngangsdørene fra gårdsplassen og fra garasjen for alle fem blokkene - bortsett fra Kalfarveien 62 sin inngang fra gårdsplassen, som altså har slik døråpner allerede.

Pristilbudet vi har mottatt for hele jobben inkludert nødvendige arbeider på det elektriske anlegget, utgjør kr 318.825,- inkl. mva pr 8.9.2023. Noe prisstigning på påregnes. I tillegg til prisen for installasjon, må vi påregne kostnader til drift av anleggene. Da det ble installert automatikk på døren i C-blokken, var det i starten vesentlig behov for service på grunn av feil bruk av døren, spesielt fra andre enn beboerne (besøkende, bud etc).

Styret er av den oppfatning av at kostnadene for installasjon av døråpnere er for høy til at det bør prioriteres, spesielt hensyntatt det uoversiktlige kostnadsbilde vi står overfor med tanke på heisenes beskaffenhet. Styret vil derfor fremsette forslag om at prosjektet med installasjon av døråpnere avlyses inntil videre.



## Lekkasjeproblematikk fra balkongene

Borettslaget har tidligere hatt problemer med lekkasjer fra balkongene, der vann renner nedover mellom betongdekket og yttervegg, og i noen tilfeller inn i underliggende leilighet. I 2015 ble det fra fagfolk konkludert med at faren for lekkasje øker vesentlig dersom man har modifisert overflaten på balkongen (for eksempel lagt fliser eller annet fast belegg), ved at det oppstår et vannbasseng mellom yttervegg og fliskant, dersom flisene ikke er lagt helt inn til yttervegg. Ved frost om vinteren, vil vann fryse og sprenges i betongen, og de oppstår lekkasje når det tør opp. Borettslaget har tidligere konkludert med at de som har gjort modifikasjoner på balkongene, og der modifikasjonen medfører lekkasjer, kan økonomisk ansvarliggjøres som skader som oppstår. Vi oppfordrer spesielt de som har fliser på balkongen, som ikke slutter helt inntil ytterveggen (som bare er lagt inntil beslaget) om å få sin balkong kontrollert av fagfolk.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettert med 1 695 000.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kalfarparken Borettslag.

### **Lån**

Kalfarparken Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**KALFARPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 216 625</b>	<b>5 216 092</b>	<b>5 216 625</b>	<b>5 351 618</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 206 708	4 810 500	3 012 800	1 488 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 978	11 951	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 740 335	-2 137 222	-1 920 000	-1 563 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-3 332 740	-2 684 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 618	-595	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>134 993</b>	<b>533</b>	<b>1 092 800</b>	<b>-74 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 351 619</b>	<b>5 216 625</b>	<b>6 309 425</b>	<b>5 276 918</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 651 437	5 302 566		
Kortsiktig gjeld		-299 818	-85 941		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 351 619</b>	<b>5 216 625</b>		



Kalfarparken Borettslag

## KALFARPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 049 749	2 845 998	2 832 468	2 967 660
Innkrevde felleskostnader	2	4 719 109	4 371 960	4 747 532	5 400 340
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 768 858</b>	<b>7 217 958</b>	<b>7 580 000</b>	<b>8 368 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-29 398	-26 790	-30 000	-40 000
Styrehonorar	4	-208 500	-190 000	-200 000	-290 000
Avskrivninger	14	-4 978	-11 951	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 803	-11 318	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-228 885	-220 080	-231 000	-235 000
Konsulenthonorar	6	-10 160	-9 300	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 200
Drift og vedlikehold	7	-997 753	-958 785	-1 215 000	-1 320 000
Forsikringer		-174 510	-157 775	-173 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-1 619 968	-1 521 943	-1 613 000	-1 695 000
Kostnader sameie	21	-290 608	-449 914	-265 000	-300 000
Energi/fyring	9	-198 498	-291 376	-280 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 318	-162 720	-200 000	-570 000
Andre driftskostnader	10	-192 843	-173 807	-270 500	-289 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 420 422</b>	<b>-4 207 959</b>	<b>-4 567 200</b>	<b>-5 279 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 348 436</b>	<b>3 009 999</b>	<b>3 012 800</b>	<b>3 088 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 332 740	2 684 100	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 681 176</b>	<b>5 694 099</b>	<b>3 012 800</b>	<b>3 088 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	63 877	18 569	0	0
Finanskostnader	12	-1 538 345	-902 169	0	-1 600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 474 468</b>	<b>-883 600</b>	<b>0</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 206 708</b>	<b>4 810 500</b>	<b>3 012 800</b>	<b>1 488 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 206 708	4 810 500		



Kalfarparken Borettslag

## KALFARPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	237 925 000	237 925 000
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1	4 979
Miljøbankkonto, øremerket		170 816	119 596
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>261 095 817</b>	<b>261 049 576</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		155 340	49 312
Andre kortsiktige fordringer	15	39 026	44 663
Driftskonto OBOS-banken		3 989 694	3 779 841
Sparekonto OBOS-banken		1 467 377	1 428 749
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 651 437</b>	<b>5 302 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 747 254</b>	<b>266 352 142</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Annen egenkapital	16	157 806 781	152 600 074
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>157 817 881</b>	<b>152 611 174</b>



Kalfarparken Borettslag

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 196 551	35 269 626
Borettsinnskudd	18	78 266 400	78 266 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	166 603	119 001
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>108 629 554</b>	<b>113 655 027</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		290 735	78 712
Påløpte renter		9 084	7 228
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>299 818</b>	<b>85 941</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	263 925 000	263 925 000
Garantiansvar	21	321 713	1 245 140

Bergen, 05.05.2024

Styret i Kalfarparken Borettslag

Bjørn Loe Nyhuus /s/

Karin Gjelsten /s/

Ann Kristin Hufthammer /s/

Stein-erik Amundsen Milde /s/   Lars Stenbeck /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

## **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### **NOTE: 2**

#### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 395 972
Kabel-TV	323 137
Kapitalkostnader på IN-lån	2 955 537
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	94 212
Overført til kapitalkostnader	-3 049 749
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 719 109</b>

### **NOTE: 3**

#### **PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 398
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 398</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: 4**

#### **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 208 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 500, jf. noten om andre driftskostnader.



Kalfarparken Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 803.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 160
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 160</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 914
Drift/vedlikehold VVS	-55 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-466 911
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 563
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 831
Egenandel forsikring	-16 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-997 753</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-730 264
Vann- og avløpsavgift	-523 841
Renovasjonsavgift	-365 863
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 619 968</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-142 168
Fjernvarme	-56 330
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-198 498</b>



Kalfarparken Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 573
Driftsmateriell	-899
Vaktmestertjenester	-42 909
Renhold ved firmaer	-117 650
Andre fremmede tjenester	-1 662
Trykksaker	-1 184
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 682
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 500
Andre kontorkostnader	-3 450
Telefon, annet	-1 909
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 843</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 246
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>63 877</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-125 143
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 413 202
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 538 345</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006.	237 925 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>237 925 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.166/bnr.1760 M. flere

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



Kalfarparken Borettslag

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter		
Tilgang 2018	59 754	
Avskrevet tidligere	-54 774	
Avskrevet i år	-4 978	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -4 978**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	18 955	
Hansaparken Vel	20 071	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>39 026</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	97 521 847	
Egenkapital fra IN tidligere år	122 027 933	
Egenkapital fra IN 2023	3 332 740	
Reduksjon EK fra IN	-65 064 639	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>157 817 881</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Kalfarparken Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 253 506

Nedbetalt i år 103 788

-2 642 706

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013 -182 647 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 28 096 436

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 636 547

Nedbetalt tidligere, IN 122 027 933

Nedbetalt i år, IN 3 332 740

-27 553 845

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-30 196 551**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -78 266 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -78 266 400**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -166 603

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -166 603**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 78 266 400

Pantelån 30 196 551

Beregnete IN-forpliktelser 60 296 034

**TOTALT 168 758 985**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 237 925 000

Tomt 23 000 000

**TOTALT 260 925 000**



**NOTE: 21**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24,72 % av Sameiet Hansaparken Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel.

Garantiansvaret refererer seg til

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel og utgjør.

kr.321 713,-

Selskapets andel i Sameiet Hansaparken Vel vises som innbakt kortsiktige fordringer under omløpsmidler.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Hansaparken Vel er inntatt i resultatregnskapet

i resultatsregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606468. 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](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 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



6181 Kalfarparken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Loe Nyhuus

Adresse: Kalfarveien 58

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stein Erik Amundsen Milde.

Adresse: Kalfarveien 62

Navn: Ann – Kristin Hufthammer

Adresse: Kalfarveien 62.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Christoffer Frantzen

Adresse: Kalfarveien 62

Navn: Atle Brandvik

Adresse: Kalfarveien 62

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Karin Gjelsten

Adresse: Kalfarveien 58

2. Navn: Unni Gjellesvik

Adresse: Kalfarveien 58

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stein Erik Amundsen Milde

Adresse: Kalfarveien 62

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Loe Nyhuus

Adresse: Kalfarveien 58



E. Som valgkomité foreslås:

Medlemmer som går ut av nåværende styre

Dato: 14.4. 2024

I valgkomiteen for Kalfarparken Borettslag

Sander Oliver Henriksen og Ole Fartein Knutson Kolnes



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 30.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.24

Selskapsnummer: 6181 Selskapsnavn: Kalfarparken Borettslag

### 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>Alexander Lilleskare (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Eva Gundersen og Atle Vangen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bjørn Loe Nyhuus

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Atle Brandvik

- Christoffer Frantzen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Karin Gjelsten

- Unni Gjellesvik

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Stein Erik Amundsen Milde

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Bjørn Loe Nyhuus



Sak 9 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Bjarne Amundsen

Ole Kolnes



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.