



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 657 973	1 436 902
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 657 973</b>	<b>1 436 902</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 632 172	1 493 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 632</b>	<b>1 559 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 658</b>	<b>-122 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		767	803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>767</b>	<b>803</b>
Annen finanskostnad		4 085	4 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 085</b>	<b>4 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 318</b>	<b>-3 210</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 976	-125 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		95 777	86 870
Sum fordringer		95 777	86 870
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 321	59 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 321	59 716
Sum omløpsmidler		122 098	146 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 098</b>	<b>146 585</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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>			
Annen egenkapital			37 375
Udekket tap		8 602	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 602</b>	<b>37 375</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 602</b>	<b>37 375</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 798	58 278
Annen kortsiktig gjeld		22 901	50 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 699</b>	<b>109 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 699</b>	<b>109 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 098</b>	<b>146 585</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 456335

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 657 973	1 436 902
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 657 973</b>	<b>1 436 902</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 632 172	1 493 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 632</b>	<b>1 559 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 658</b>	<b>-122 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		767	803
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>767</b>	<b>803</b>
Annen finanskostnad		4 085	4 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 085</b>	<b>4 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 318</b>	<b>-3 210</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 976	-125 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		95 777	86 870
Sum fordringer		95 777	86 870

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 321	59 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 321	59 716

Sum omløpsmidler		122 098	146 585
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		122 098	146 585
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			37 375
Udekket tap		8 602	
Sum opptjent egenkapital		-8 602	37 375



Sum egenkapital	-8 602	37 375
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	107 798	58 278
Annen kortsiktig gjeld	22 901	50 933
Sum kortsiktig gjeld	130 699	109 211
Sum gjeld	130 699	109 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	122 098	146 585



Organisasjonsnr: 921 601 395  
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7895 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie





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

**Velkommen til årsmøte, 19. mai 2022 kl. 18.00 i Kjeller skole, personalrom 2. etasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 19. mai 2022 kl. 18 i Kjeller skole, personalrom 2. etasje

---

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Kenneth Hauge	Trygve Haavelmos Vei 1
Styremedlem	Niklas Larsen	Trygve Haavelmos Vei 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Trygve Haavelmos vei 1-3  
Gårdsnummer 31 og bruksnummer: 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møter og behandlet 45 saker.

Sakene vi har jobbet mest med i 2021 er:

### Vannforsyning

Dette er en sak vi har arbeidet med fra 2020. Filteret i inntaket vårt gikk tett hver uke, noen ganger hver dag. Henvendelse til Lillestrøm kommune førte i utgangspunktet ikke frem, de mente feilen ikke lå hos dem. Vi brukte mye penger på å holde filteret rent. Høsten 2021 tok vi vannprøver som vi fikk analysert. Resultatene ble sendt til Lillestrøm kommune siden analysen viste at det var fragmenter av rør vi ikke har i vår bygningsmasse. Det viser seg da at også andre i området har hatt tilsvarende problemer som oss. Lillestrøm kommune har innrømmet at feilen ligger hos dem. Feilen ble utbedret i løpet av høsten 2021. Vi har sendt et krav til Lillestrøm kommune om å få dekt ekstrautgiftene våre i denne saken. Svar er ikke mottatt.

### Ladepunkter i garasjen

Styret har fullmakt til å omdisponere P-plasser dersom noen trenger lade plass. Dette er gjort i flere tilfeller. Situasjonen nå og fremover er at flere går over til elbil. Det blir behov for flere ladepunkter. Styret har også mottatt forespørsel om utvidelse av antall ladepunkter. De som disponerer P-plass, betaler 100 kr per måned som skal brukes til vedlikehold i garasjen. Til nå har det ikke vært nødvendig med vedlikehold der, så vi har noen midler vi kan bruke til utvidelse av antall ladeplasser. Ved begynnelsen av 2022 begynte styret dette arbeidet ved at vi innhentet tilbud som vi holder på å bearbeide.

### Skråningen bak bygningene

Første høsten vi bodde i leilighetene raste skråningen bak bygningene ut. Vi klaget umiddelbart, først muntlig. Når ingenting ble gjort etter muntlig klage, sendte vi en skriftlig klage. I utbyggingsavtalen utbygger har med Lillestrøm kommune (den gang Skedsmo kommune), heter det at utbygger skal overføre arealet til oss når alle godkjenninger foreligger. Vi skrev umiddelbart til den gang Skedsmo kommune og forklarte at vi ikke ville overta eiendommen i den tilstanden den er etter utrasingen. Dette har vi fått medhold i av kommunen. Vi har nå klaget til ulike firma etter hvert som utbygger har overført ansvaret for å følge opp klager til stadig nye firmaer. Det har vært flere befaringer opp gjennom årene uten at noe er gjort fra utbyggers side. Etter at snøen gikk der bak i 2022, har vi gjennomført nok en befaring. Det er sendt nok en klage der vi presiserer at vi vil ha gjennomført sikringsarbeid og istandsetting av skråningen.

### Nabovarsler

Det foregår utbygginger og grenseoppganger i området. Vi blir invitert til, og deltar på, de vi mener er av betydning for oss. Vi har også hatt omreguleringer til uttalelse uten at vi har protestert på noen av dem.

### Ødeleggelser ved brøyting

Vi har opplevd noen små ødeleggelser ved brøyting. Lillestrøm kommune har påtatt seg å utbedre skadene.



**Vaktmestertjeneste**

Høsten 2021 begynte styret arbeidet med reforhandling av avtaler. Vi har allerede reforhandlet avtalen om heisvedlikehold. Denne gangen innhentet vi nye tilbud på vaktmestertjenester. Vi har inngått avtale med Frode Gran AS fra 01.03.2022. Denne avtalen sparer oss for utgifter i størrelsesorden 100 000,- kr per år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 657 973.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 700 632.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak dyrere strøm.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -45 976 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 8 601.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinær løpende drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune har vært økende de siste år. Særlig gjelder dette kostnader til vann og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med høyere kostnader enn for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie.

### Lån

Kjeller Gård Bb09 Boligsameie fått innvilget kassekreditt kr 300 000,-. Per 31.12.21 har sameiet ikke benyttet seg av denne. For opplysninger om kostnader knyttet til denne henvises til note 13 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentmøkkel: 654GG-53X6L-YUACS-8LDDV-0TDCX-2Q1EZ



# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 10:29:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 654GG-53X6L-YUACS-8LDDY-0TDCX-2Q1EZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 173	1 436 520	1 681 000	1 720 000
Andre inntekter	3	1 800	382	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 657 973</b>	<b>1 436 902</b>	<b>1 686 000</b>	<b>1 725 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 636	-8 303	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 430	-79 990	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-8 595	-630	0	0
Drift og vedlikehold	8	-161 133	-250 186	-185 000	-165 000
Forsikringer		-56 541	-49 830	-51 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-396 013	-501 761	-440 000	-440 000
Energi/fyring	10	-556 613	-259 243	-410 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 164	-160 223	-165 000	-178 000
Andre driftskostnader	11	-193 046	-183 224	-184 000	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 700 632</b>	<b>-1 559 450</b>	<b>-1 585 000</b>	<b>-1 649 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-42 658</b>	<b>-122 548</b>	<b>101 000</b>	<b>76 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	767	803	0	0
Finanskostnader	13	-4 085	-4 013	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 318</b>	<b>-3 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-45 976</b>	<b>-125 758</b>	<b>101 000</b>	<b>76 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 374	-125 758		
Udekket tap		-8 602	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 091	5 772
Forskuddsbetalte kostnader		87 686	81 098
Driftskonto OBOS-banken		26 075	59 470
Sparekonto OBOS-banken		246	246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>122 098</b>	<b>146 585</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 097</b>	<b>146 585</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	37 375
Udekket tap	14	-8 602	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 602</b>	<b>37 375</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 901	34 298
Leverandørgjeld		107 798	58 278
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 635
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 699</b>	<b>109 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 097</b>	<b>146 585</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 05.04.2022  
Styret i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Jofrid Godejord/s/

Manish Ahuja/s/

Kenneth Hauge

Niklas 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	846 504
Felleskostnad likt	295 200
Oppvarming/varmtvann	290 160
Kabel-TV	172 200
Garasje	32 400
Strøm elbil	19 709
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 656 173</b>

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

Nøkler	1 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 800</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 2020/2021, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 636.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 638
Mycoteam AS	-2 958
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 595</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 669
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 292
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-161 133</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-228 426
Renovasjonsavgift	-167 587
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-396 013</b>

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

Elektrisk energi	-160 989
Fjernvarme	-395 624
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-556 613</b>

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

Lyspærer og sikringer	-3 443
Vaktmestertjenester	-127 391
Renhold ved firmaer	-58 238
Andre fremmede tjenester	-116
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-288
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-2 975
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-193 046</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	767
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>767</b>

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

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 085
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 085</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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



**Innkomne forslag.**

Det er ingen innkomne forslag til årsmøtet.

**Valg av styre/Valgkomiteens innstilling:**

Forslag:

Styreleder: Gjenvalg av Jofrid Godejord  
Styremedlem: Forslag er ikke mottatt.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på epost: [kjellergardbb09@styrerommet.no](mailto:kjellergardbb09@styrerommet.no)

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale. Avtalepartner er USBL.

### Parkering

Alle som bestilte el-parkeringsplass har fått utlevert nøkler og blir belastet betaling for strøm inntil de leverer nøklene tilbake.

### Nøkler/skilt

Nøkler til leilighet eller garasjeport bestilles hos styret.

### 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.

**Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



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.