



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 614 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### 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		464 940	464 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		384 520	368 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>401 635</b>	<b>385 396</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>63 305</b>	<b>79 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 482	8 916
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 482</b>	<b>8 916</b>
Annen finanskostnad		29 692	24 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 692</b>	<b>24 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 210</b>	<b>-15 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 095	64 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 325 000	14 325 000
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 601	31 335
Sum fordringer		33 601	31 335
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 739	457 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 739	457 368
Sum omløpsmidler		418 339	488 703
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		440 995	484 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-440 995</b>	<b>-484 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-385 995</b>	<b>-429 091</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		845 404	936 752
Øvrig langsiktig gjeld		14 270 000	14 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 115 404</b>	<b>15 206 752</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 115 404</b>	<b>15 206 752</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		210	8 190
Leverandørgjeld		8 769	13 879
Skyldige offentlige avgifter		141	
Annen kortsiktig gjeld		4 811	13 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 931</b>	<b>36 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 129 335</b>	<b>15 242 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429728

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 894 614 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 940	464 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		384 520	368 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>401 635</b>	<b>385 396</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>63 305</b>	<b>79 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 482	8 916
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 482</b>	<b>8 916</b>
Annen finanskostnad		29 692	24 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 692</b>	<b>24 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 210</b>	<b>-15 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		43 095	64 428
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		43 095	64 428
<b>Årsresultat</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 095	64 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 601	31 335
Sum fordringer		33 601	31 335
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 739	457 368
Sum omløpsmidler		418 339	488 703
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		440 995	484 091



Sum opptjent egenkapital	-440 995	-484 091
Sum egenkapital	-385 995	-429 091
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	845 404	936 752
Øvrig langsiktig gjeld	14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 115 404	15 206 752
Sum langsiktig gjeld	15 115 404	15 206 752
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	210	8 190
Leverandørgjeld	8 769	13 879
Skyldige offentlige avgifter	141	
Annen kortsiktig gjeld	4 811	13 973
Sum kortsiktig gjeld	13 931	36 042
Sum gjeld	15 129 335	15 242 794
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 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 2023

Kjølberggata 24 Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 6449





## Velkommen til årsmøte i Kjøberggata 24 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.

### Dato for årsmøtet:

26. april 2023 kl. 19:00, Hos Silje - 2. etasje til venstre.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### 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. Styrets arbeid
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Nødvendig vedlikehold av kloakkrør
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kjøberggata 24 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

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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

### **Styrets arbeid**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret legger frem periodens arbeid.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 6

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 6449 årsrapport.pdf



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15.000,-

Sak 8

## Nødvendig vedlikehold av kloakkrør

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i 2022 gjennom rørinspeksjon av Rørleggersentralen oppdaget knekk i avløpsrøret som går fra Kjølberggata 24 til kommunalt avløp (kumløkkene i Kjølberggata).

Det ble først anslått en pris på 200'-300' for utbedring av dette. Etter nøyere befarings og prising lander tilbudet på 499.882,- inkl. mva (=399.905 eks. mva).

Styret har forespurgt andre tilbydere men få har svart eller ikke klart å legge frem tilsvarende gode tilbud.

Risikoen ved å ikke utbedre dette er at vi kan ende opp med tilbakeslag av kloakk fra kommunalt avløp - kjelleren full av dritt.

Dette sees derfor på av styret som helt nødvendig og det er ønskelig å få utbedret så fort som mulig.

Styret har sett for seg en bruk av egenkapital på 280.000,- og mangler derfor 220.000,- for planlagt arbeid og foreslår:

1. Hver enhet betaler en engangssum på 20.000,-
2. Borettslaget tar opp et nytt lån på 220.000,- og øker fellesutgiftene med 7% (tilsvarende 267,- pr mnd for de som betaler 3811,- i dag. Mindre for dere andre.

### Styrets innstilling

Styret ønsker avstemning på forslag 1. eller 2.



## **Forslag til vedtak 1**

Enkeltinnbetaling pålydende 20.000,- per enhet.

## **Forslag til vedtak 2**

Ta opp nytt lån på 220.000,- samt øke fellesutgiftene med 7%

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

Sittende styre stiller til gjenvalg.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Johansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Nordskog
- William Bourgoint

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dina Mikalsen
- Taro Cooper



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håkon Bakke Johansen	Kjøllberggata 24 A
Styremedlem	William Bourgoint	Kjøllberggata 24 A
Styremedlem	Silje Nordskog	Kjøllberggata 24 A
Varamedlem	Taro Vestøl Cooper	Kjøllberggata 24 A
Varamedlem	Dina Mikalsen	Kjøllberggata 24 A

### 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 Kjøllberggata 24 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Kjøllberggata 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894614412, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231      258

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.

Kjøllberggata 24 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

### Styrets arbeid

Sittende styre har gjennomført 6 møter, det første 11. oktober 2022. Etter lengre tid med lite aktivitet i styret har mye av jobben gått på å få oversikt over pågående saker. De viktigste sakene har vært:

Bytte av internettleverandør (fiber), opprydding av kjeller, enkeltsaker spilt inn fra beboere vedrørende mindre vedlikehold (knust vindu i gang, ventilasjonsrens, tetting av tak i stall, tetting av dør/vindu i 1. etasje, regler rundt vaskemaskin i bod i trappegangen) og den største saken - vedlikehold av avløpsrør fra blokka til kommunalt avløp (se egen beslutningssak).

Det har vært fokus på å holde kostnadene nede og planlagt oppussing av trappegang og bytte av brannskap er derfor utsatt til senere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at 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 Kjøbergata 24 Borettslag.

### Lån

Kjøbergata 24 Borettslag 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kjølberggata 24 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjølberggata 24 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 43.095. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





*Ledelsens 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 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 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>.

Oslo, 24. mars 2023  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## KJØLLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>452 661</b>	<b>502 880</b>	<b>452 661</b>	<b>404 409</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 095	64 428	8 525	-304 849
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-91 348	-114 647	-93 000	-17 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-48 253</b>	<b>-50 219</b>	<b>-84 475</b>	<b>-321 849</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>404 408</b>	<b>452 661</b>	<b>368 186</b>	<b>82 560</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	418 339	488 703		
Kortsiktig gjeld	-13 931	-36 042		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>404 408</b>	<b>452 661</b>		



## KJØLLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	464 940	464 940	465 000	465 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 906	-9 000	-9 703
Forretningsførerhonorar		-49 690	-48 288	-49 700	-52 175
Konsulenthonorar	6	-4 802	0	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-17 149	-18 468	-46 000	-310 000
Forsikringer		-71 008	-67 848	-70 560	-78 108
Kommunale avgifter	8	-104 099	-100 694	-103 650	-117 372
Energi/fyring		-39 007	-39 026	-44 000	-44 450
TV-anlegg/bredbånd		-31 069	-29 919	-31 000	-32 156
Andre driftskostnader	9	-58 320	-55 133	-61 000	-61 170
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-401 635</b>	<b>-385 396</b>	<b>-435 025</b>	<b>-732 249</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>63 305</b>	<b>79 544</b>	<b>29 975</b>	<b>-267 249</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 482	8 916	550	0
Finanskostnader	11	-29 692	-24 032	-22 000	-37 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-20 210</b>	<b>-15 116</b>	<b>-21 450</b>	<b>-37 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>43 095</b>	<b>64 428</b>	<b>8 525</b>	<b>-304 849</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		43 095	64 428		



## KJØLLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 892 500	12 892 500
Tomt		1 432 500	1 432 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 325 000</b>	<b>14 325 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	266
Forskuddsbetalte kostnader		33 601	31 069
Driftskonto OBOS-banken		281 578	355 063
Sparekonto OBOS-banken		103 161	102 305
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 339</b>	<b>488 703</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Udekket tap	13	-440 995	-484 091
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-385 995</b>	<b>-429 091</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	845 404	936 752
Borettsinnskudd	15	14 270 000	14 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 115 404</b>	<b>15 206 752</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 811	13 973
Leverandørgjeld		8 769	13 879
Skyldige offentlige avgifter	16	141	0
Påløpte renter		210	351
Påløpte avdrag		0	7 839
Annen kortsiktig gjeld	17	1 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 931</b>	<b>36 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 743 339</b>	<b>14 813 703</b>



Pantstillelse	18	15 970 000	15 970 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2023

Styret i Kjøbergata 24 Borettslag

Håkon Bakke Johansen /s/

William Bourgoint /s/

Silje Nordskog /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	464 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>464 940</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 802
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 802</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 139
Drift/vedlikehold VVS	-2 010
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 149</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-47 128
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-54 406
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-104 099</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 450
Vaktmestertjenester	-25 250
Renhold ved firmaer	-26 000
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-236
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 168
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 320</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	856



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 011
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 482</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 618
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 074
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-29 692</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	14 325 000
Tomt utskilt i 2016	-1 432 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 892 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.231/bnr.258

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2012	-800 000
Nedbetalt tidligere	728 364
Nedbetalt i år	71 636

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-900 000
Nedbetalt tidligere	34 884
Nedbetalt i år	19 712

-845 404

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-845 404**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-14 270 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 270 000</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-141
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-141</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-1 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 270 000
Pantelån	845 404
<b>TOTALT</b>	<b>15 115 404</b>

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

Bygninger	12 892 500
Tomt	1 432 500
<b>TOTALT</b>	<b>14 325 000</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80648273. 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 6449 **Selskapsnavn:** Kjølberggata 24 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.