



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		892 035	910 360
Sum inntekter		892 035	910 360
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	40 499
Annen driftskostnad		793 408	840 363
Sum kostnader		833 343	880 862
Driftsresultat		58 692	29 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 074	5 101
Sum finansinntekter		2 074	5 101
Annen finanskostnad		41 700	50 969
Sum finanskostnader		41 700	50 969
Netto finans		-39 626	-45 868
Ordinært resultat før skattekostnad		19 066	-16 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 066	-16 370
Årsresultat		19 066	-16 370
Totalresultat		19 066	-16 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 066	-16 370
Sum overføringer og disponeringer		19 066	-16 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		891 331	891 331
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 072 725	2 072 725
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 566	9 526
Sum fordringer		7 566	9 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		957 260	1 080 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 260	1 080 676
Sum omløpsmidler		964 826	1 090 202
SUM EIENDELER		3 928 882	4 054 258

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 906 625	1 887 559
Sum opptjent egenkapital		1 906 625	1 887 559
Sum egenkapital		1 908 225	1 889 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 899 967	1 995 953
Øvrig langsiktig gjeld		102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 002 367	2 098 353
Sum langsiktig gjeld		2 002 367	2 098 353
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 037	66 182
Skyldige offentlige avgifter		564	564
Annen kortsiktig gjeld		14 689	
Sum kortsiktig gjeld		18 290	66 746
Sum gjeld		2 020 657	2 165 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 928 882	4 054 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351698

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		892 035	910 360
Sum inntekter		892 035	910 360
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	40 499
Annen driftskostnad		793 408	840 363
Sum kostnader		833 343	880 862
Driftsresultat		58 692	29 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 074	5 101
Sum finansinntekter		2 074	5 101
Annen finanskostnad		41 700	50 969
Sum finanskostnader		41 700	50 969
Netto finans		-39 626	-45 868
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 066	-16 370
Årsresultat		19 066	-16 370
Totalresultat		19 066	-16 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 066	-16 370
Sum overføringer og disponeringer		19 066	-16 370



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		891 331	891 331
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 072 725	2 072 725
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 566	9 526
Sum fordringer		7 566	9 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		957 260	1 080 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 260	1 080 676
Sum omløpsmidler		964 826	1 090 202
SUM EIENDELER		3 928 882	4 054 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 906 625	1 887 559
Sum opptjent egenkapital	1 906 625	1 887 559
Sum egenkapital	1 908 225	1 889 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 899 967	1 995 953
Øvrig langsiktig gjeld	102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld	2 002 367	2 098 353
Sum langsiktig gjeld	2 002 367	2 098 353
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 037	66 182
Skyldige offentlige avgifter	564	564
Annen kortsiktig gjeld	14 689	
Sum kortsiktig gjeld	18 290	66 746
Sum gjeld	2 020 657	2 165 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 928 882	4 054 258



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

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

7698 Kjeller Brl 2 Lillestrøm





Til andelseierne i Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12.mai 2022 kl.19 i Sophie Radichs vei nr 6, hos Unnur Gunnundsdottir.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kjeller Brl 2 Lillestrøm det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kjeller Brl 2 Lillestrøm
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 19 i Sophie Radichs vei 6.

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 andelseier 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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Drenering (kun orienteringssak)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Lillestrøm, 10.april 2022
Styret i Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Sidsel Skappel Hans Sigfrid Åstrom Unnur Gudmundsdottir

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sidsel Skappel	Sophie Radichs Vei 10
Styremedlem	Hans Sigfrid Åstrøm	Sophie Radichs Vei 8
Styremedlem	Unnur Gudmundsdóttir	Sophie Radichs Vei 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kjeller Brl 2 Lillestrøm er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955285948, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Sophie Radichs Vei 4
Sophie Radichs Vei 6
Sophie Radichs Vei 8
Sophie Radichs Vei 10

Gårds- og bruksnummer:
83 410

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

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Borettslaget fikk et helt nytt styre rett før sommeren 2021. Styret har hatt faste månedlige møter, og på grunn av manglende overlapp med tidligere styre som har flyttet har det vært mye å sette seg inn i.

Gjennomførte aktiviteter i 2021

Styret har gjennomført en felles dugnad for stell av fellesarealer ute, og en HMS-runde hvor alle brannslukningsapparater samt rømningsveier ble sjekket, og alle røykvarslere fikk nye batterier.

Styret har inngått ny avtale for snømåking for sesongen 21/22, da tidligere avtale ble oppsagt.

Av vedlikeholdstiltak er det byttet termostatvridere på alle radiatorer, lekkasjer utbedret og mindre reparasjoner på oljefyranlegget gjennomført før fyringssesongen startet. Det er også skiftet ut alt elektrisk anlegg av eldre årgang i fellesarealer i kjeller i hus nr 6. (Elektrisk arbeid er utført 2021, men belastet regnskapet for 2022)

Styret har også dekket materialkostnader til beboer i hus nr 10 for utbedringer av terrasse (ikke terrassebord) pga råte.

For å redusere driftskostnadene har styret kontaktet Lillestrøm kommune og redusert restavfallsbeholderene noe, da borettslaget betaler renovasjonsavgift pr m³ på restavfallsdunkene.

Når det gjelder utskiftning av inngangsdører (vedtatt av tidligere styre) så har vi måtte kansellere opprinnelig bestilling på grunn av feil i leveranse og uløst tvist mellom vår leverandør og deres underleverandør.

Planer for 2022

Styret vil i første omgang bytte to nye inngangsdører, der hvor behovet har vært størst. Eldre takvinduer er også planlagt skiftet. På grunn av mye usikkerhet i markedet og høyt aktivitetsnivå i bransjen har mottatte tilbud så langt vært høyt priset, så styret jobber videre med å innhente flere. Styret planlegger også å bytte ut eldre elektrisk anlegg i fellesarealene i øvrige hus der det er behov.

Styret vil også gjennomføre årlig service på oljefyranlegg.

På grunn av økte utgifter til fyringsolje og strøm etter budsjett og planer for 2022 var vedtatt høsten 2021 må vedlikehold og utskiftninger sees i sammenheng med revidert budsjett og husleienivå for høsten 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **892 035**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-833 343**

Resultat

Årets resultat på kr **19 066** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **946 536** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 generalforsamlingen 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 kr 390 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av utvalgte dører og takvinduer, utbedring elektrisk anlegg og en mindre sum er satt av til materialkostnader for utbedringer og utskiftninger som utføres av beboere selv. Størsteparten av disse kostnadene vil måtte dekkes av oppsparte midler. Etter budsjettet for 2022 ble vedtatt har energikostnader og rentekostnader økt, slik at budsjettet for drift og vedlikehold må revideres høsten 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjeller Brl 2 Lillestrøm.

Lån

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har lån i Nordea. Annuitetslån med flytende rente på 2,55 % pr mars 2022. 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, 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 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: UGBUC-BQEZG-08CX4-BDGU1-GGXZA-IHIO



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-19 10:46:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UGBUC-BQEZG-08CX4-BDGU1-GGXZA-IH10

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 BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 023 456	1 131 946	1 023 456	946 536
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		19 066	-16 370	-800 899	-343 599
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-95 986	-92 120	-96 000	-98 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-76 920	-108 490	-896 899	-441 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		946 536	1 023 456	126 557	504 937
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		964 826	1 090 202		
Kortsiktig gjeld		-18 290	-66 746		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		946 536	1 023 456		

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698

RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	886 824	886 824	887 000	918 000
Ladepunkt		5 211	4 556	0	0
Andre inntekter		0	18 980	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		892 035	910 360	887 000	918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-5 499	-5 499	-5 499
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-39 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 208	-6 874	-80 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-46 973	-45 673	-47 500	-49 500
Konsulenthonorar	6	-2 041	-117 500	-110 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-149 637	-132 156	-775 000	-495 000
Forsikringer		-77 153	-79 653	-81 000	-84 200
Kommunale avgifter	8	-217 855	-205 606	-208 000	-220 000
Energi/fyring	9	-176 548	-136 167	-180 000	-190 500
TV-anlegg/bredbånd		-90 048	-90 097	-91 000	-91 000
Andre driftskostnader	10	-25 946	-26 638	-29 900	-29 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-833 343	-880 862	-1 646 899	-1 222 599
DRIFTSRESULTAT		58 692	29 498	-759 899	-304 599
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 074	5 101	0	0
Finanskostnader	12	-41 700	-50 969	-41 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 626	-45 868	-41 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		19 066	-16 370	-800 899	-343 599
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 066	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-16 370		

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	740 106	740 106
Tomt		151 225	151 225
Andre varige driftsmidler	14	2 072 725	2 072 725
SUM ANLEGGSMIDLER		2 964 056	2 964 056
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 586	9 526
Forskuddsbetalte kostnader		2 980	0
Driftskonto OBOS-banken		215 767	114 026
Sparekonto OBOS-banken		741 493	966 650
SUM OMLØPSMIDLER		964 826	1 090 202
SUM EIENDELER		3 928 882	4 054 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 906 625	1 887 559
SUM EGENKAPITAL		1 908 225	1 889 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 899 967	1 995 953
Borettsinnskudd	16	102 400	102 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 002 367	2 098 353
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 527	0
Leverandørgjeld		3 037	66 182
Skyldige offentlige avgifter	17	564	564
Annen kortsiktig gjeld	18	10 162	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 290	66 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 928 882	4 054 258
Pantstillelse	19	2 722 400	2 722 400
Garantiansvar			



Lillestrøm, 23.03.2022
Styret i Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm

Sidsel Skappel/s/

Hans Sigfrid Åstrom/s/

Unnur Gudmundsdottir/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	771 624
TV/bredbånd	96 000
Garasje	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	886 824

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935



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 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 208.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 041
SUM KONSULENTHONORAR	-2 041

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 906
Drift/vedlikehold VVS	-127 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-940
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 637

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 196
Kommunale avgifter	-191 659
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 855

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 752
Olje/Biomasse	-151 796
SUM ENERGI / FYRING	-176 548

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-1 285
Snørydding	-18 175
Trykksaker	-1 687



Andre kontorkostnader	-1 907
Porto	-584
Bank- og kortgebyr	-2 309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 946

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
SUM FINANSINNTEKTER	2 074

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-41 700
SUM FINANSKOSTNADER	-41 700

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	740 106
SUM BYGNINGER	740 106

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.410

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	2 072 725
	2 072 725
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 072 725

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-2 345 432
Nedbetalt tidligere	349 479
Nedbetalt i år	95 986
	-1 899 967
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 899 967

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**



Opprinnelig	-102 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-102 400

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-564

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-10 162
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 162

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	102 400
Pantelån	1 899 967
TOTALT	2 002 367

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	740 106
Tomt	151 225
TOTALT	891 331



Innkomne forslag: Drenering - orienteringssak

Både vedlikeholdsrapporten og flere beboere har påpekt behovet for drenering av husene.

Det er igangsatt et arbeid for å innhente mer informasjon og priser om dette arbeidet før det kan utarbeides saksgrunnlag og forslag til vedtak. Dette innebærer også en gjennomføringsplan for håndtering av terrasser og hageparseller som blir berørt. Dette vil behandles på neste generalforsamling, evt. i en ekstraordinær generalforsamling.

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587228. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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

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.