



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 787	2 592 908
Sum inntekter		1 283 787	2 592 908
Kostnader			
Annen driftskostnad		397 230	450 238
Sum kostnader		397 230	450 238
Driftsresultat		886 557	2 142 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 320	6 836
Sum finansinntekter		13 320	6 836
Annen finanskostnad		470 380	316 773
Sum finanskostnader		470 380	316 773
Netto finans		-457 060	-309 937
Resultat før skattekostnad		429 497	1 832 733
Årsresultat		429 497	1 832 733
Totalresultat		429 497	1 832 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		429 497	1 832 733
Sum overføringer og disponeringer		429 497	1 832 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 812 200	18 812 200
Sum varige driftsmidler		18 812 200	18 812 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 812 200	18 812 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		25 958	139 650
Sum fordringer		25 958	139 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 471	536 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 471	536 751
Sum omløpsmidler		829 430	676 437
SUM EIENDELER		19 641 630	19 488 637

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 564 008	3 134 511
Sum opptjent egenkapital		3 564 008	3 134 511
Sum egenkapital		3 565 108	3 135 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 077 425	9 430 098
Øvrig langsiktig gjeld		6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 977 425	16 330 098
Sum langsiktig gjeld		15 977 425	16 330 098
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 536	2 144
Leverandørgjeld		9 739	4 763
Annen kortsiktig gjeld		13 822	16 021
Sum kortsiktig gjeld		99 097	22 928
Sum gjeld		16 076 522	16 353 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 641 630	19 488 637



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379446

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 026 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 787	2 592 908
Sum inntekter		1 283 787	2 592 908
Kostnader			
Annen driftskostnad		397 230	450 238
Sum kostnader		397 230	450 238
Driftsresultat		886 557	2 142 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 320	6 836
Sum finansinntekter		13 320	6 836
Annen finanskostnad		470 380	316 773
Sum finanskostnader		470 380	316 773
Netto finans		-457 060	-309 937
Resultat før skattekostnad		429 497	1 832 733
Årsresultat		429 497	1 832 733
Totalresultat		429 497	1 832 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		429 497	1 832 733
Sum overføringer og disponeringer		429 497	1 832 733



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 812 200	18 812 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 812 200	18 812 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		25 958	139 650
Sum fordringer		25 958	139 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 471	536 751
Sum omløpsmidler		829 430	676 437
SUM EIENDELER		19 641 630	19 488 637
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 564 008	3 134 511
Sum opptjent egenkapital	3 564 008	3 134 511
Sum egenkapital	3 565 108	3 135 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 077 425	9 430 098
Øvrig langsiktig gjeld	6 900 000	6 900 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 977 425	16 330 098
Sum langsiktig gjeld	15 977 425	16 330 098
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 536	2 144
Leverandørgjeld	9 739	4 763
Annen kortsiktig gjeld	13 822	16 021
Sum kortsiktig gjeld	99 097	22 928
Sum gjeld	16 076 522	16 353 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 641 630	19 488 637



Organisasjonsnr: 988 026 522
CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2984

Calmeyers Gate 13 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Calmeyers Gate 13 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 12:00 og lukker 5. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2984>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Calmeyers Gate 13 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved Tina Nordengen Dysthe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mathilde Harkinn er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2984 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vibeke Solbakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atli Mar Yngvason
- Fredrik Woxholth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vibeke Solbakken	Calmeyers Gate 13 A
Styremedlem	Fredrik Woxholth	Calmeyers Gate 13 A
Styremedlem	Atli Mar Yngvason	Calmeyers Gate 13 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 Calmeyers Gate 13 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Calmeyers Gate 13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988026522, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 95

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.

Calmeyers Gate 13 Borettslag 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av forrige periode avholdt fire styremøter. Blant annet har følgende saker vært oppe til behandling:

- Bytte av belysning i trappeløp
- Bytte av felles varmtvannsberedere
- Avtale med vaktmesterfirma
- Oppussing av trappeløp
- Budsjett 2024
- Reseksjoneringsaken

Borettslaget har skrevet avtale med Vaktmestertjenesten AS. Avtalen innebærer at styret ved behov kan bestille hjelp med reparasjoner og vedlikehold i fellesarealene, samt etterfylling av kassen med strøgrus som er satt i bakgården. På daglig basis er det fortsatt medlemmer av styret som måker snø og strør, feier og plukker søppel, følger opp tømning av rottefeller etc. Merk at kun styreleder eller styremedlemmer kan bestille vaktmestertjenester.

I løpet av det siste året har samtlige varmtvannsberedere i kjelleren blitt byttet, siden disse var godt over forventet levetid. Nye og mer energikønlomiske beredere ble satt inn. Vi har også fått ny belysning i trappeløpet og utenfor inngangsdøra. Belysningen styres av bevegelse og dagslys, for å spare strøm.

Oppussing av trappeløpet står fortsatt på vent, inntil vi får en avklaring på om kommunen vil pålegge borettslaget å oppgradere vannledningen inn til gården. Vann og -avløpsetaten er nå i ferd med å avslutte arbeidene i Calmeyers gate, så forhåpentligvis vil en avklaring komme i løpet av våren.

Jobben med reseksjonering har dessverre dratt ut i tid. Dette skyldes i hovedsak mangel på historikk og dokumentasjon fra tidligere forretningsfører og styrer, og at det lille av dokumentasjon som finnes til dels inneholder mye feil og motsigelser. Det er med andre ord mange løse tråder, og det er tidkrevende å nøste opp og samle disse før en søknad kan sendes Plan- og bygningsetaten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Calmeyers Gate 13 Borettslag.

Lån

Calmeyers Gate 13 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. 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 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Calmeyers gate 13 Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Calmeyers gate 13 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 429 497. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 borettslaget 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 22.02.2024
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	653 509	625 282	653 509	730 333
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	429 497	1 832 733	0	429 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-352 673	-423 156	0	-347 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	0	-1 381 350	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	76 824	28 227	0	82 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	730 333	653 509	653 509	812 333
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	829 430	676 437		
Kortsiktig gjeld	-99 097	-22 928		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	730 333	653 509		



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		823 053	739 929	0	884 004
Innkrevde felleskostnader	2	429 000	416 415	0	428 996
Andre inntekter	3	31 734	55 214	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 283 787	1 211 558	0	1 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 495	-12 743	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-49 488	-47 578	0	-53 000
Konsulenthonorar	5	-31 913	-36 419	0	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-66 323	-133 504	0	-25 000
Forsikringer		-67 388	-58 765	0	-68 000
Kommunale avgifter	7	-86 564	-73 523	0	-100 000
Energi/fyring		-25 331	-28 283	0	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 457	-27 411	0	-31 000
Andre driftskostnader	8	-33 272	-32 011	0	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-397 230	-450 238	0	-357 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		886 557	761 320	0	956 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 381 350	0	0
DRIFTSRESULTAT		886 557	2 142 670	0	956 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 320	6 836	0	0
Finanskostnader	10	-470 380	-316 773	0	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-457 060	-309 937	0	-527 000
ÅRSRESULTAT		429 497	1 832 733	0	429 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		429 497	1 832 733		



CALMEYERS GATE 13 BORETTSLAG ORG.NR. 988 026 522, KUNDENR. 2984

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	16 930 980	16 930 980
Tomt		1 881 220	1 881 220
SUM ANLEGGSMIDLER		18 812 200	18 812 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 299	71 045
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	54 505
Andre kortsiktige fordringer	12	11 659	14 100
Driftskonto OBOS-banken		785 318	525 027
Sparekonto OBOS-banken		18 153	11 724
SUM OMLØPSMIDLER		829 430	676 437
SUM EIENDELER		19 641 630	19 488 637
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Annen egenkapital	13	3 564 008	3 134 511
SUM EGENKAPITAL		3 565 108	3 135 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 077 425	9 430 098
Borettsinnskudd	15	6 900 000	6 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 977 425	16 330 098
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 822	16 021
Leverandørgjeld		9 739	4 763
Påløpte renter		47 092	2 145
Påløpte avdrag		28 445	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 097	22 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 641 630	19 488 637



10

Calmeyers Gate 13 Borettslag

Pantstillelse	16	29 975 000	29 975 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2024
Styret i Calmeyers Gate 13 Borettslag

Vibeke Solbakken

Fredrik Woxholth

Atli Mar Yngvason

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	402 732
Kapitalkostnader IN lån II	233 232
Kabel-TV	26 268
Kapitalkostnader på IN-lån	571 562
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 615
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 644
Overført til kapitalkostnader	-823 053
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	429 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Htn Eiendom AS	31 734
SUM ANDRE INNTEKTER	31 734

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 495.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
SUM KONSULENTHONORAR	-31 913

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 502
Drift/vedlikehold VVS	-38 294
Drift/vedlikehold elektro	-17 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 027
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 323

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-42 757
Renovasjonsavgift	-43 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-86 564

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-17 640
Andre fremmede tjenester	-13 401
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 272

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 927
Andre renteinntekter	6 011
SUM FINANSINNTEKTER	13 320

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-289 644
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 736
SUM FINANSKOSTNADER	-470 380

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1914	18 812 200
Utskillelse av tomteverdi	-1 881 220
SUM BYGNINGER	16 930 980

Gnr.208/bnr.95

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 598
Htn Eiendom as	9 061
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 659

**NOTE 13:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-100 942
Egenkapital fra IN tidligere år	4 874 155
Egenkapital fra iN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 209 205
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 564 008

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (OBBK01)

Rentesats pr 31.12: 22 var 5,90 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2013	-12 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 735 891
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	293 533
Nedbetalt tidligere, IN	4 417 958
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.223	-5 552 618

Lånet er et serielån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.01.2018.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken (OBBK02)

Rentesats pr 31.12: 22 var 5,90 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2021	-4 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	159 856
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	59 140
Nedbetalt tidligere, IN	456 197
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2023	-3 524 807

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-9 077 425**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1914	-6 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 900 000

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 900 000
Pantelån	9 077 425
Påløpte avdrag	28 445
Beregnete IN-forpliktelser	3 664 950
TOTALT	19 670 820

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

Bygninger	16 930 980
Tomt	1 881 220
TOTALT	18 812 200



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83519536. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 – 2023	VV-beredere	Samtlige varmtvannsberedere ble byttet.
2023 - 2023	Belysning i fellesarealer	Ny bevegelsesstyrt belysning ble montert i trappeløp og bakgård.
2021 - 2021	Port og kjellerdør	Porten mot gata ble justert og lakkert. Det ble også montert magnetlås på kjøreporten. Ny kjellerdør montert.
2021 – 2021	Porttelefon	Nytt callinganlegg fra Defigo ble montert på port og inngangsdør i bakgården.
2021 - 2021	Felles brannvarslingsanlegg	Honeywell byttet samtlige røykdetektorer i gården.



2020 – 2021	Takrehabilitering	Helt nytt tak med Benders sort takstein ble lagt. Taklufting etablert.
2020 - 2021	Utbedring av vannskader, kloakkluffing og dårlig vanntrykk	Reparasjoner av vannskader på fasaden grunnet lekk takrenner. Reparasjon av vannskader i loftsleilighet grunnet lekkasje fra taket. Utbedring av dårlig vanntrykk Rørinspeksjon med kamera av alle soilrør, og bygging av ny kloakkluffing på to avløpsstammer.
2018 - 2020	Rotter i kjelleren	Større prosjekt igangsatt for å bli kvitt rotteplagen.
2005 - 2005	Totalrenovasjon ifm omgjøring	Utbygger renoverte deler av bygget, da det ble omgjort til borettslag. Renovasjonen inkl. nye bad, nye gulv, maling. IKKE tak/soilrør
2005 - 2005	Ferdigattest, bruksendring til bolig	Saksnummer 200413301 - Byggesak Mottatt sak 03.12.2004, Avsluttet: 17.04.2008 Status Saken er avsluttet
1986 – 1986	Nye vinduer	Eiendommen er ikke reseksjonert.
1892 – 1892	Byggeår	Opprinnelig byggeår.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 2984 Selskapsnavn: Calmeyers Gate 13 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS ved Tina Nordengen Dysthe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Mathilde Harkinn er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Vibeke Solbakken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Atli Mar Yngvason

Fredrik Woxholth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.