



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 601 395
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921601395

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 253 195	2 135 532
Sum inntekter		2 253 195	2 135 532
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	68 460
Annen driftskostnad		1 966 016	1 713 600
Sum kostnader		2 051 591	1 782 060
Driftsresultat		201 604	353 472
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 301	2 082
Sum finansinntekter		5 301	2 082
Annen finanskostnad		65 695	33 149
Sum finanskostnader		65 695	33 149
Netto finans		-60 394	-31 066
Resultat før skattekostnad		141 210	322 406
Årsresultat		141 210	322 406
Totalresultat		141 210	322 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 210	322 406
Sum overføringer og disponeringer		141 210	322 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 348	12 492
Andre fordringer		118 528	104 413
Sum fordringer		133 876	116 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 883	779 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 883	779 204
Sum omløpsmidler		998 758	896 109
SUM EIENDELER		998 758	896 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		47 643	188 853
Sum opptjent egenkapital		-47 643	-188 853
Sum egenkapital		-47 643	-188 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		839 621	886 111
Sum annen langsiktig gjeld		839 621	886 111
Sum langsiktig gjeld		839 621	886 111
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		344	9 590
Leverandørgjeld		141 962	146 845
Annen kortsiktig gjeld		64 474	42 415
Sum kortsiktig gjeld		206 780	198 850
Sum gjeld		1 046 401	1 084 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		998 758	896 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517925

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 601 395
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 921 601 395
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 253 195	2 135 532
Sum inntekter		2 253 195	2 135 532
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	68 460
Annen driftskostnad		1 966 016	1 713 600
Sum kostnader		2 051 591	1 782 060
Driftsresultat		201 604	353 472
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 301	2 082
Sum finansinntekter		5 301	2 082
Annen finanskostnad		65 695	33 149
Sum finanskostnader		65 695	33 149
Netto finans		-60 394	-31 066
Resultat før skattekostnad		141 210	322 406
Årsresultat		141 210	322 406
Totalresultat		141 210	322 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 210	322 406
Sum overføringer og disponeringer		141 210	322 406



Organisasjonsnr: 921 601 395
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 348	12 492
Andre fordringer		118 528	104 413
Sum fordringer		133 876	116 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 883	779 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 883	779 204
Sum omløpsmidler		998 758	896 109
SUM EIENDELER		998 758	896 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		47 643	188 853
Sum opptjent egenkapital		-47 643	-188 853



Sum egenkapital	-47 643	-188 853
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	839 621	886 111
Sum annen langsiktig gjeld	839 621	886 111
Sum langsiktig gjeld	839 621	886 111
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	344	9 590
Leverandørgjeld	141 962	146 845
Annen kortsiktig gjeld	64 474	42 415
Sum kortsiktig gjeld	206 780	198 850
Sum gjeld	1 046 401	1 084 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	998 758	896 109



Organisasjonsnr: 921 601 395
KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 7895

KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Kjeller skole - Auditoriet.

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.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektenes §5 – presisering om elbillading og kostnadsfordeling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Peter Kristiansen og Sigurd Pedersen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7895 Årsrapport.pdf
- 2. 7895 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 7895 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 78 000



Sak 7

Endring av vedtektenes §5 – presisering om elbillading og kostnadsfordeling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har i dag ladeinfrastruktur for elbil installert på samtlige parkeringsplasser. Lading er valgfritt, og kun de rettighetshaverne som har aktivert lading på sin plass, betaler for strømforbruk og vedlikehold av ladeanlegget.

Gjeldende vedtekter reflekterer ikke tydelig denne praksisen. For å sikre forutsigbarhet og transparens for både styret og sameierne, foreslås det å presisere i vedtektene at et tilleggsgebyr for elbillading kun gjelder for de som har aktivert lading. Det presiseres samtidig at gebyret fastsettes årlig av styret og skal dekke faktiske kostnader.

De to siste setningene i punkt 5 endres til:

(...) For rettighetshavere som har aktivert lading på sin parkeringsplass til lading av elbil, tilkommer et tilleggsgebyr for strømforbruk og vedlikehold av ladeinfrastrukturen. Dette gebyret fastsettes årlig av styret og skal reflektere de faktiske kostnadene knyttet til elbillading.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht foreslåtte ordlyd i saksfremstillingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jofrid Godejord
- Peter Kasan



Styrets årsrapport til årsmøtet 2025

Kjære sameiere,

Her følger en kort oppsummering av styrets arbeid og sentrale hendelser i sameiet det siste året. Styret har i denne perioden bestått av Nicholas Bjarnøy, Sigurd Pedersen og Peter Kjølle.

Vi vil også benytte anledningen til å rette en særlig takk til Peter Kasan for innsatsen med rens av vannfilter, og til Maria Valkeinen for arbeidet med blomsterkassene – det setter vi stor pris på!

Styrets arbeid

Styret har avholdt **7 møter** og behandlet **59 saker**.

Økonomi

Vi har søkt og fått innvilget overgang til **månedlige innbetalinger av fellesutgifter** fra Lillestrøm kommune. Dette har **drastisk bedret sameiets likviditet og økonomiske posisjon**. Vi har også fått en mer solid økonomi med lavere fellesgjeld. Vi jobber med å betale ned gjeld og bytte til **kassakreditt** da vi ser at dette er fordelaktig i dagens situasjon.

Styret ser at vi må bygge opp en positiv fellesformue over tid. Det er anbefalt å ha omtrent 20 000,- per enhet i fellesformue. Å bygge opp en slik buffer vil ta flere år, men er nødvendig for å sikre langsiktig økonomisk soliditet og legge til rette for større vedlikeholdskostnader som vil komme på et senere tidspunkt.

Dugnad

Det er holdt **to dugnader** i sameiet.

Skadedyrbehandling

Etter funn av skjeggkre ble det gjennomført **skadedyrbekjempelse i november** i flere leiligheter og fellesarealer.

Innkjøp og bytte av LED-lys

For å spare strøm har vi gjort et større innkjøp av **LED-lys** og styret har **byttet samtlige lyskilder** i fellesarealene. Dette ble vurdert som mer lønnsomt enn en større investering i sensorer, da eksisterende sensorer ikke er effektive i bruk.

Reforhandlet avtaler

Styret har reforhandlet avtaler for **bredbånd/TV** (selv om eksisterende løsning ble videreført etter avstemning), og **strømselskap**. Avtalene vi hadde med **Bravida** har blitt reforhandlet og slått sammen til en avtale.



Fremtidig arbeid

På grunn av kommunens krav om **fire avfallsbeholdere fra 2025**, utreder vi muligheten for å installere en **ny avfallsbrønn for glass og metall**.

Det er **ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter** de neste par årene.

Service på ledelys

Det er gjennomført **service på ledelysanlegget** og flere defekte ledelys er reparert.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Sameiets driftsinntekter i 2024 utgjorde kr 2 253 195, og består hovedsakelig av innkrevde felleskostnader fra beboerne (kr 2 239 332) samt mindre øvrige inntekter (kr 13 863), jf. note 2 og 3. Inntektene var kr 152 195 høyere enn budsjettert, noe som blant annet skyldes fakturering av strøm til elbil og ekstra servicekostnader viderefakturert seksjonseiere.

Totale driftskostnader i 2024 var kr 2 051 591, som er kr 154 845 høyere enn budsjett (note 4–11). Det største avviket skyldes betydelig høyere kostnader til energi og fyring (kr 152 019 over budsjett, note 10). Også drift og vedlikehold (note 8) og konsulenthonorarer (note 7) bidro til budsjettavviket.

Finanskostnadene i 2024 var på kr 65 695 (note 13), hovedsakelig renter og gebyrer på felles lån. Dette var kr 30 305 lavere enn budsjettert, og sammen med renteinntekter på kr 5 301 (note 12) bidro dette til at det finansielle underskuddet ble mindre enn forventet. Styret planlegger å nedbetale dette lånet innenfor et kortere tidsintervall enn som fremgår av låneavtalen med OBOS banken.

Resultat

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

Disponible midler

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

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 791 978. Dette er en økning på 94 719 kr fra samme tid i 2023.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 239 332	2 134 032	2 101 000	2 349 095
Andre inntekter	3	13 863	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 253 195	2 135 532	2 101 000	2 349 095
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-8 460	-8 460	-10 998
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-60 000	-78 000
Revisjonshonorar	6	-6 700	-10 272	-10 000	-10 888
Forretningsførerhonorar		-87 150	-82 878	-85 364	-90 000
Konsulenthonorar	7	-11 160	-13 367	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-256 426	-215 270	-215 000	-233 000
Forsikringer		-75 135	-65 318	-71 850	-93 000
Kommunale avgifter	9	-605 425	-441 684	-680 000	-734 743
Energi/fyring	10	-521 019	-538 442	-369 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 703	-205 906	-214 143	-235 000
Andre driftskostnader	11	-174 297	-140 464	-176 929	-232 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 051 591	-1 782 060	-1 896 746	-2 207 629
DRIFTSRESULTAT		201 604	353 472	204 254	141 466
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 301	2 082	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-65 695	-33 149	-96 000	-63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 394	-31 066	-95 000	-62 000
ÅRSRESULTAT		141 210	322 406	109 254	79 466
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		141 210	322 406		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 348	12 492
Forskuddsbetalte kostnader		118 528	104 413
Driftskonto OBOS-banken		864 619	778 949
Sparekonto OBOS-banken		264	255
SUM OMLØPSMIDLER		998 758	896 109
SUM EIENDELER		998 758	896 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-47 643	-188 853
SUM EGENKAPITAL		-47 643	-188 853
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	839 621	886 111
SUM LANGSIKTIG GJELD		839 621	886 111
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 474	42 415
Leverandørgjeld		141 962	146 845
Påløpte renter		344	5 772
Påløpte avdrag		0	3 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 780	198 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		998 758	896 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 30.04.2025
Styret i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Peter Kristiansen

Sigurd Pedersen

Nicholas Bjarnøy

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 236 432
Felleskostnader likt	430 500
Oppvarming/varmtvann	290 160
Kabel-TV	206 640
Støm elbil	43 200
Garasje	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 239 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	1 800
Service brannvarsel 2023	7 863
Nettinnbetalinger	4 200
SUM ANDRE INNETEKTER	13 863

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket blomst for kr 355, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 160
SUM KONSULENTHONORAR	-11 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 362
Drift/vedlikehold elektro	-30 182
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 872
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 826
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 965
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-256 426

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-605 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-605 425

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-163 381
Fjernvarme	-357 638
SUM ENERGI / FYRING	-521 019

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-53 260
Renhold ved firmaer	-63 930
Snørydding	-24 828
Gressklipping	-27 919
Andre fremmede tjenester	-1 095
Andre kostnader tillitsvalgte	-355
Bank- og kortgebyr	-2 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 297

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

Renter bank	4 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
SUM FINANSINNTEKTER	5 301

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-65 695
SUM FINANSKOSTNADER	-65 695

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	30 131	
Nedbetalt i år	22 998	
		-246 871
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-620 000	
Nedbetalt tidligere	3 758	
Nedbetalt i år	23 492	
		-592 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-839 621



Resultatanalyse 2024 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 239 332	2 101 000	-138 332	-7 %
Andre inntekter	13 863	0	-13 863	100 %
Sum driftsinntekter	2 253 195	2 101 000	-152 195	-7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-10 575	-8 460	2 115	-25 %
Styrehonorar	-75 000	-60 000	15 000	-25 %
Revisjonshonorar	-6 700	-10 000	-3 300	33 %
Forretningsførerhonorar	-87 150	-85 364	1 786	-2 %
Konsulenthonorar	-11 160	-6 000	5 160	-86 %
Drift og vedlikehold	-256 426	-215 000	41 426	-19 %
Forsikringer	-75 135	-71 850	3 285	-5 %
Kommunale avgifter	-605 425	-680 000	-74 575	11 %
Energi/fyring	-521 019	-369 000	152 019	-41 %
TV-anlegg/bredbånd	-228 703	-214 143	14 560	-7 %
Andre driftskostnader	-174 297	-176 929	-2 632	1 %
Sum driftskostnader	-2 051 591	-1 896 746	154 845	-8 %
Driftsresultat	201 604	204 254	2 650	1 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	5 301	1 000	-4 301	-430 %
Finanskostnader	-65 695	-96 000	-30 305	32 %
Res. finansinnt./-kostnader	-60 394	-95 000	-34 606	36 %
Årsresultat	141 210	109 254	-31 956	-29 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FVFYK-KBT17-4V6P3-C3G1W-CA3WF-COQPK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt 2895 Kieller Gård B509 Boligsameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 7895 Selskapsnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.