



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		467 654	464 940
Sum inntekter		467 654	464 940
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 259 996	384 520
Sum kostnader		1 277 111	401 635
Driftsresultat		-809 457	63 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 736	9 482
Sum finansinntekter		14 736	9 482
Annen finanskostnad		58 763	29 692
Sum finanskostnader		58 763	29 692
Netto finans		-44 027	-20 210
Resultat før skattekostnad		-853 484	43 095
Årsresultat		-853 484	43 095
Totalresultat		-853 484	43 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-853 484	43 095
Sum overføringer og disponeringer		-853 484	43 095



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		14 325 000	14 325 000
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 103	33 601
Sum fordringer		35 103	33 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 671	384 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 671	384 739
Sum omløpsmidler		994 774	418 339
SUM EIENDELER		15 319 774	14 743 339

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 294 479	440 995
Sum opptjent egenkapital		-1 294 479	-440 995
Sum egenkapital		-1 239 479	-385 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 439 001	845 404
Øvrig langsiktig gjeld		14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 709 001	15 115 404
Sum langsiktig gjeld		15 709 001	15 115 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 810	210
Leverandørgjeld		838 145	8 769
Skyldige offentlige avgifter		141	141
Annen kortsiktig gjeld		9 156	4 811
Sum kortsiktig gjeld		850 252	13 931
Sum gjeld		16 559 253	15 129 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 319 774	14 743 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499118

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		467 654	464 940
Sum inntekter		467 654	464 940
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 259 996	384 520
Sum kostnader		1 277 111	401 635
Driftsresultat		-809 457	63 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 736	9 482
Sum finansinntekter		14 736	9 482
Annen finanskostnad		58 763	29 692
Sum finanskostnader		58 763	29 692
Netto finans		-44 027	-20 210
Resultat før skattekostnad		-853 484	43 095
Årsresultat		-853 484	43 095
Totalresultat		-853 484	43 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-853 484	43 095
Sum overføringer og disponeringer		-853 484	43 095



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 103	33 601
Sum fordringer		35 103	33 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		959 671	384 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 671	384 739
Sum omløpsmidler		994 774	418 339
SUM EIENDELER		15 319 774	14 743 339
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 294 479	440 995



Sum opptjent egenkapital	-1 294 479	-440 995
Sum egenkapital	-1 239 479	-385 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 439 001	845 404
Øvrig langsiktig gjeld	14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 709 001	15 115 404
Sum langsiktig gjeld	15 709 001	15 115 404
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 810	210
Leverandørgjeld	838 145	8 769
Skyldige offentlige avgifter	141	141
Annen kortsiktig gjeld	9 156	4 811
Sum kortsiktig gjeld	850 252	13 931
Sum gjeld	16 559 253	15 129 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 319 774	14 743 339



Organisasjonsnr: 894 614 412
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6449

Kjølberggata 24 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kjøllberggata 24 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:10 og lukker 27. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6449>

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 avgi 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sajer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjøllberggata 24 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Silje velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Joakim Andersson og Dina Mikalsen 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



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6449 årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

Sak 6

Sajer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi betaler i dag ca 44 000 kr i året for trappevask og vaktermestertjenester. Dette består av måking på vinteren, bortkjøring av avfall som settes igjen utenfor bygget, litt opprydding ute og leie av matte i gangen. Vi ønsker å senke utgiftene til borettslaget slik at vi får bedre økonomi. Vi kan beholde dagens ordning, eller ta oss av trappevask og snømåking selv. Andre tjenester kan vi leie inn av Sajer ved behov.

Forslag til vedtak

Hver boenhet tar ansvar for trappevask. Det betyr at hver boenhet må vaske trappa en gang hver tiende uke.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår følgende kandidater

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Andersson

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Mikalsen
- Linn Marie Bø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Stabel
- Silje Nordskog



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje Nordskog	Kjøberggata 24 A
Styremedlem	William Bourgoint	Kjøberggata 24 A
Styremedlem	Dina Mikalsen	Kjøberggata 24 A
Varamedlem	Joakim Andersson	Kirkegata 12 A
Varamedlem	Cathrine Stabel Thorstensen	Kjøberggata 24 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kjøberggata 24 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

231 258

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

Kjøberggata 24 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

- Avholdt 11 møter siden forrige generalforsamling.
- Hovedtemaet på møtene har vært utbygging av kloakk- og vannrør. Dette har blitt utbedret av Rørlegger Sentralen AS.
- Planlegging av oppussing av gang. Først satt på vent på grunn av manglende engasjement i borettslaget, deretter på grunn av økonomi.
- Utbedring av pipa i stallen. Feil i kommunikasjon mellom styret og stallen. Dette må utbedres og er første post når vi har nok penger.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 934 000 til større vedlikehold.

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 Kjøllberggata 24 Borettslag.

Lån

Kjøllberggata 24 Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kjøllberggata 24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjøllberggata 24 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 853.484. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

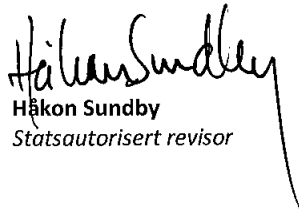
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. april 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

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.		404 409	452 661	404 409	144 522
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-853 484	43 095	-304 849	-913 700
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 728 002	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 134 405	-91 348	-17 000	-16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-259 887	-48 253	-321 849	-929 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		144 522	404 408	82 560	-785 178

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		994 774	418 339
Kortsiktig gjeld		-850 252	-13 931
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		144 522	404 408



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	467 654	464 940	465 000	622 000
SUM DRIFTSINTEKTER		467 654	464 940	465 000	622 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 200
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-9 531	-9 375	-9 703	-9 700
Forretningsførerhonorar		-51 685	-49 690	-52 175	-53 300
Konsulenthonorar	6	-10 281	-4 802	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-869 561	-17 149	-310 000	-934 000
Forsikringer		-76 294	-71 008	-78 108	-85 000
Kommunale avgifter	8	-121 030	-104 099	-117 372	-141 500
Energi/fyring		-34 164	-39 007	-44 450	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-33 601	-31 069	-32 156	-30 000
Andre driftskostnader	9	-53 850	-58 320	-61 170	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 277 111	-401 635	-732 249	-1 389 700
DRIFTSRESULTAT		-809 457	63 305	-267 249	-767 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 736	9 482	0	0
Finanskostnader	11	-58 763	-29 692	-37 600	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 027	-20 210	-37 600	-146 000
ÅRSRESULTAT		-853 484	43 095	-304 849	-913 700
Overføringer:					
Udekket tap		-853 484	0		
Reduksjon udekket tap		0	43 095		



KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG ORG.NR. 894 614 412, KUNDENR. 6449

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 892 500	12 892 500
Tomt		1 432 500	1 432 500
SUM ANLEGGSMIDLER		14 325 000	14 325 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 068	33 601
Driftskonto OBOS-banken		401 834	281 578
Sparekonto OBOS-banken		557 837	103 161
SUM OMLØPSMIDLER		994 774	418 339
SUM EIENDELER		15 319 774	14 743 339
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Udekket tap	13	-1 294 479	-440 995
SUM EGENKAPITAL		-1 239 479	-385 995
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 439 001	845 404
Borettsinnskudd	15	14 270 000	14 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 709 001	15 115 404
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 156	3 811
Leverandørgjeld		838 145	8 769
Skyldige offentlige avgifter	16	141	141
Påløpte renter		2 810	210
Annen kortsiktig gjeld	17	1 000	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		850 252	13 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 319 774	14 743 339
Pantstillelse	18	15 770 000	15 970 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.04.2024
Styret i Kjøbergata 24 Borettslag

Silje Nordskog /s/

William Bourgoint /s/

Dina Mikalsen /s/

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	467 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	467 654

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 531.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 281
SUM KONSULENTHONORAR	-10 281

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rørlegger Sentralen, avdekking og utbedring av vann og avløp	-823 919
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-823 919
Drift/vedlikehold bygninger	-13 767
Drift/vedlikehold VVS	-2 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 715
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-869 561

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

bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-58 021
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-61 479
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 030

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-750
Vaktmestertjenester	-24 750
Renhold ved firmaer	-24 750
Andre fremmede tjenester	-209
Andre kontorkostnader	-1 213
Bank- og kortgebyr	-2 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 850

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**



11

Kjøbergata 24 Borettslag

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 676
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 031
SUM FINANSINNTEKTER	14 736

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 848
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 099
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 810
Renter på leverandørgjeld	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-58 763

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.231/bnr.258

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2020	-900 000
Nedbetalt tidligere	54 596
Nedbetalt i år	845 404

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 439 001
Nedbetalt tidligere	0



Nedbetalt i år	0
	-1 439 001
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 439 001

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-14 270 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 270 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar 2022	-141
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-141

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar 2022	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 270 000
Pantelån	1 439 001
TOTALT	15 709 001

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

Bygninger	12 892 500
Tomt	1 432 500
TOTALT	14 325 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80648273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



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 23.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.24

Selskapsnummer: 6449 Selskapsnavn: Kjølbeggata 24 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>Styreleder Silje velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Joakim Andersson og Dina Mikalsen 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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000

For

Mot

Sak 6 Sajer

Hver boenhet tar ansvar for trappevask. Det betyr at hver boenhet må vaske trappa en gang hver tiende uke.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Joakim Andersson

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dina Mikalsen

Linn Marie Bø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Cathrine Stabel

Silje Nordskog



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.