



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 287 522  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Fadum Haugstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 395 232	2 778 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 992 198</b>	<b>2 322 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	84 434	84 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 000	12 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	3 557 733	1 054 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 654 168</b>	<b>1 150 641</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-258 936</b>	<b>1 627 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 905	14 167
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 905</b>	<b>14 167</b>
Annen rentekostnad		477 067	305 715
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>477 067</b>	<b>305 715</b>
<b>Netto finans</b>		<b>460 162</b>	<b>291 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-719 098	1 336 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-719 098</b>	<b>1 336 160</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 483 240	59 821 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	46 000	58 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 529 240</b>	<b>59 879 400</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 529 240</b>	<b>59 879 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	32 283
Andre fordringer	13	70 564	38 341
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 564</b>	<b>70 624</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 014	1 953 026
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>175 014</b>	<b>1 953 026</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>245 578</b>	<b>2 023 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 006 177	14 725 275



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 821 177</b>	<b>14 540 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>14 006 177</b>	<b>14 725 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	18 745 949	17 738 084
Øvrig langsiktig gjeld	15	28 960 646	29 363 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 706 595</b>	<b>47 101 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 706 594</b>	<b>47 101 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 760	32 966
Annen kortsiktig gjeld	16	9 287	43 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 046</b>	<b>76 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 768 641</b>	<b>47 177 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	47 706 594	47 101 764



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 372012

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 287 522  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Fadum Haugstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 890 287 522  
BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 395 232	2 778 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 992 198</b>	<b>2 322 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	84 434	84 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 000	12 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 557 733	1 054 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 654 168</b>	<b>1 150 641</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-258 936</b>	<b>1 627 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 905	14 167
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 905</b>	<b>14 167</b>
Annen rentekostnad		477 067	305 715
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>477 067</b>	<b>305 715</b>
<b>Netto finans</b>		<b>460 162</b>	<b>291 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-719 097</b>	<b>1 336 161</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-719 098	1 336 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-719 098</b>	<b>1 336 160</b>



Organisasjonsnr: 890 287 522  
BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 483 240	59 821 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	46 000	58 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 529 240</b>	<b>59 879 400</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 529 240</b>	<b>59 879 400</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	32 283
Andre fordringer	13	70 564	38 341
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 564</b>	<b>70 624</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 014	1 953 026
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>175 014</b>	<b>1 953 026</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>245 578</b>	<b>2 023 650</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		14 006 177	14 725 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 821 177</b>	<b>14 540 275</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>14 006 177</b>	<b>14 725 275</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	18 745 949	17 738 084
Øvrig langsiktig gjeld	15	28 960 646	29 363 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 706 595</b>	<b>47 101 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 706 594</b>	<b>47 101 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 760	32 966
Annen kortsiktig gjeld	16	9 287	43 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 046</b>	<b>76 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 768 641</b>	<b>47 177 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	47 706 594	47 101 764



Organisasjonsnr: 890 287 522  
BORETTSLAGET KJØLBERGGATA 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2022 Borettslaget Kjøberggata 13

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 947 639</b>	<b>1 689 909</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-719 098	1 336 160
Tilbakeføring av avskrivning	12 000	12 000
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 661 840	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 007 865	-634 172
Endringer i andre langsiktige poster	-403 034	-456 258
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 764 108</b>	<b>257 730</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>183 531</b>	<b>1 947 639</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restanskonto	0	32 283
Tilgode, viderefaktureres	5 246	5 246
Mellomregning finansieringsforetak	30 504	0
Andre forskuddsbet. kostnader	34 814	33 095
Bank IN betalinger	2	2
Driftskonto	175 012	1 953 024
Leverandører	-52 760	-32 966
Påløpne renter langsiktig gjeld	-3 955	-1 798
Mellomregning finansieringsforetak	0	-32 283
IN konto betalinger	-2	-2
Påløpte energikostnader	0	-8 962
Forskudd / overdekning	-5 330	0
<b>Disponible midler</b>	<b>183 531</b>	<b>1 947 639</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 982 208	2 313 981	2 337 000	2 662 760
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 982 208</b>	<b>2 313 981</b>	<b>2 337 000</b>	<b>2 662 760</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	9 990	8 110	5 000	6 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>9 990</b>	<b>8 110</b>	<b>5 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 992 198</b>	<b>2 322 091</b>	<b>2 342 000</b>	<b>2 668 760</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	10 434	10 434	10 000	10 000
Styrehonorar	3	74 000	74 000	74 000	74 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	12 000	12 000	12 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	152 816	141 610	132 000	140 000
Kostnad eiendom/lokale	6	128 163	131 371	136 000	133 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	223 435	215 933	221 000	273 920
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	10 275	6 000	6 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 615	4 688	4 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	10	2 565 863	87 011	127 000	92 000
Revisjonshonorar		5 378	5 212	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		105 795	102 020	106 000	109 000
Andre honorar	11	89 778	111 624	7 000	108 000
Kontorkostnad		1 042	239	0	1 000
TV/bredbånd		132 842	118 257	138 000	141 000
Forsikring		137 237	128 762	136 000	150 000
Andre kostnader	12	2 494	1 479	4 000	1 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 654 168</b>	<b>1 150 641</b>	<b>1 118 000</b>	<b>1 256 920</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>-661 971</b>	<b>1 171 450</b>	<b>1 224 000</b>	<b>1 411 840</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		403 034	456 258	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>-258 936</b>	<b>1 627 708</b>	<b>1 224 000</b>	<b>1 411 840</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		16 905	14 167	10 000	13 000
Rentekostnad		477 067	305 715	324 000	573 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>460 162</b>	<b>291 548</b>	<b>314 000</b>	<b>560 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-719 098</b>	<b>1 336 160</b>	<b>910 000</b>	<b>851 840</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-719 098	1 336 160	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-719 098</b>	<b>1 336 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Kjøllberggata 13

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	59 821 400	59 821 400
Påkostninger	4	1 661 840	0
Andre driftsmidler	4	46 000	58 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 529 240</b>	<b>59 879 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	32 283
Andre kortsiktige fordringer	13	35 750	5 246
Forskuddsbetalte kostnader		34 814	33 095
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		175 014	1 953 026
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>245 578</b>	<b>2 023 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Kjølerberggata 13

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 821 177	14 540 275
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 821 177</b>	<b>14 540 275</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>14 006 177</b>	<b>14 725 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	18 745 949	17 738 084
Borettsinnskudd		14 861 600	14 861 600
IN nedbetalt fellesgjeld	15	14 099 046	14 502 080
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 706 594</b>	<b>47 101 764</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 330	0
Leverandørgjeld		52 760	32 966
Påløpne renter		3 955	1 798
Annen kortsiktig gjeld	16	2	41 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 046</b>	<b>76 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 768 641</b>	<b>47 177 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 774 818</b>	<b>61 903 050</b>
Pantstillelser	17	47 706 594	47 101 764

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Rachida Elkadi  
StyrelederCharlotte Granbo  
StyremedlemPia Cheila Steen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 246 836	1 246 836
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	533 332	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 756	132 756
3650 Innkrevde felleskostn. renter	468 768	299 692
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	600 515	634 697
<b>Sum</b>	<b>2 982 208</b>	<b>2 313 981</b>

Konto 3602 er innbetalinger for finansiering av balkong.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	9 990	8 110
<b>Sum</b>	<b>9 990</b>	<b>8 110</b>

Beløpet gjelder salg av vaskekort.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	10 434	10 434
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	74 000	74 000
<b>Sum</b>	<b>84 434</b>	<b>84 434</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. tomt)	Terrasse og redskapsbod	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 821 400	120 000	0
Årets tilgang :	0	0	1 661 840
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 821 400	120 000	1 661 840
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	74 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 821 400	46 000	1 661 840
Årets avskrivninger :	0	12 000	0
Anskaffelsesår :	2006	2016	2022
Antatt levetid i år :		10	

Borettslaget består av 37 andeler.

Borettslaget eier tomten. G.nr/ b.nr 231/251, og utgjør kr. 10 767 852,- av byggets verdi. Bygget ble totalrenovert i 2005/2006.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 78187550. Borettslaget er tilknyttet Stifelsen Borettslagenes Sikringsfond fra 1. oktober 2009.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	152 816	141 610
<b>Sum</b>	<b>152 816</b>	<b>141 610</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	95 241	92 475
6362 Skadedyrtryddelse	21 987	32 021
6392 Containerleie/tømming	10 935	4 375
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	0	2 501
<b>Sum</b>	<b>128 163</b>	<b>131 371</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	223 435	215 933
<b>Sum</b>	<b>223 435</b>	<b>215 933</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	10 275	6 000
<b>Sum</b>	<b>10 275</b>	<b>6 000</b>

Beløpet gjelder programlisens for Bevar vedlikeholdsplan.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 125	1 755
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	600	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	890	2 638
6552 Driftsmateriell	0	295
<b>Sum</b>	<b>2 615</b>	<b>4 688</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	26 425	31 112
6603 Vedlikehold elektro	0	47 822
6616 Vedlikehold vaskeri	4 117	2 050
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 351	2 722
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 505 970	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 305
<b>Sum</b>	<b>2 565 863</b>	<b>87 011</b>

Konto 6645 gjelder omlegging av tak.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 100	7 189
6730 Teknisk honorar	70 678	104 435
<b>Sum</b>	<b>89 778</b>	<b>111 624</b>

Konto 6714 omfatter årlig honorar for IN-avtale, etablering av nytt lån, deltagelse på styremøte samt SMS-tjenester i portal.

Konto 6730 omfatter Bevar Vedlikeholdsplan og søknader til Plan- og bygningsetaten.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 087	1 054
7773 Omkostninger innkreving	862	461
7790 Andre kostnader	540	0
7795 Husleietap	5	-35
<b>Sum</b>	<b>2 494</b>	<b>1 479</b>

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr ved låneopptak.

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	5 246	5 246
1542 Mellomregning finansieringsforetak	30 504	0
<b>Sum</b>	<b>35 750</b>	<b>5 246</b>

Konto 1532 gjelder eiendomsskatt.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	185 000	0	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>185 000</b>	<b>0</b>	<b>185 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 540 275	-719 098	13 821 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 540 275</b>	<b>-719 098</b>	<b>13 821 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 725 275</b>	<b>-719 098</b>	<b>14 006 177</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB ASA
Lånenummer:	12127049333	71628283685	12120876587	16365810528
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012	2011	2022
Rentesats:	3.85 %	3.85 %	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2023	30.06.2033	30.03.2047	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	260 000	2 087 260	36 895 588	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	57 270	1 072 097	16 608 717	0
Avdrag i perioden:	28 236	80 257	461 581	22 062
Opptak i perioden:	0	0	0	1 600 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>29 034</b>	<b>991 840</b>	<b>16 147 136</b>	<b>1 577 938</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	572 136	13 984 264	1 366 577
Andelssaldo 01.01:	0	0	14 502 080	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	403 034	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 099 046</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>29 034</b>	<b>991 840</b>	<b>30 246 182</b>	<b>1 577 938</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120876587	1	1 142 890	1 142 890
	1	1 094 256	1 094 256
	1	1 005 095	1 005 095
	1	954 987	954 987
	1	934 263	934 263
	1	866 563	866 563
	2	839 482	1 678 964
	1	812 402	812 402
	1	795 823	795 823
	2	762 663	1 525 326
	1	689 713	689 713
	1	680 871	680 871
	1	662 633	662 633
	1	607 920	607 920
	1	594 656	594 656
	1	588 025	588 025
	1	456 861	456 861
	1	426 193	426 193
	1	349 278	349 278
	1	184 218	184 218
	1	95 793	95 793
	1	190	190
	1	178	178
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127049333	1	1 354	1 354
	1	1 203	1 203
	2	1 096	2 192

933 Borettslaget Kjølberggata 13 Org. nr. 890287522



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Langsiktig gjeld

	1	1 075	1 075
	3	967	2 901
	2	946	1 892
	3	924	2 772
	2	795	1 590
	2	774	1 548
	1	752	752
	5	688	3 440
	4	666	2 664
	5	645	3 225
	1	559	559
	3	473	1 419
	1	451	451
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365810528	8	197 242	1 577 936
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71628283685	1	44 528	44 528
	1	38 819	38 819
	1	37 895	37 895
	1	37 478	37 478
	1	36 081	36 081
	2	35 883	71 766
	1	35 068	35 068
	1	33 509	33 509
	1	32 959	32 959
	1	32 268	32 268
	1	31 316	31 316
	1	30 637	30 637
	2	28 417	56 834
	3	27 529	82 587
	3	26 640	79 920
	1	26 405	26 405
	2	26 097	52 194
	2	25 009	50 018
	1	22 617	22 617
	1	22 327	22 327
	1	21 729	21 729
	1	20 551	20 551
	1	19 935	19 935
	1	19 500	19 500
	1	19 283	19 283
	1	14 981	14 981
	1	11 454	11 454
	1	6 041	6 041
	1	3 141	3 141



**Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjøberggata 13**

---

**Langsiktig gjeld**

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2010. Renten er flytende.

Lån 7162.82.83685 er tatt opp i DnB Boligkreditt AS i 2012. Renten er flytende.

Lån 1212.08.76587 er tatt opp i DnB Bank ASA i 2014. Renten er flytende.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Kjølberggata 13

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	8 962
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	32 283
2997 IN konto betalinger	2	2
<b>Sum</b>	<b>2</b>	<b>41 247</b>

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	32 844 994
Innskuddskapital	14 861 600
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>47 706 594</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>61 483 240</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 15 077 800,-.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kjølberggata 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kjølberggata 13**

Styreleder	Rachida Elkadi (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Pia Cheila Steen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Charlotte Granbo (sign.)	09.03.2023



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kjølberggata 13

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kjølberggata 13s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Kjøberggata 13

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.

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer 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 intern kontroll.
- 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. mars 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor