



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 693 248	6 677 220
Sum inntekter		6 693 248	6 677 220
Kostnader			
Lønnskostnad		473 287	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 327	19 327
Annen driftskostnad		5 795 508	6 324 292
Sum kostnader		6 288 122	6 800 019
Driftsresultat		405 126	-122 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 280	1 343
Sum finansinntekter		5 280	1 343
Annen finanskostnad		268 867	175 559
Sum finanskostnader		268 867	175 559
Netto finans		-263 587	-174 216
Ordinært resultat før skattekostnad		141 539	-297 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 539	-297 015
Årsresultat		141 539	-297 015
Totalresultat		141 539	-297 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 539	-297 015
Sum overføringer og disponeringer		141 539	-297 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 851 156	24 851 156
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 223	105 550
Sum varige driftsmidler		24 937 379	24 956 707
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16	16
Andre fordringer		165 929	
Sum finansielle anleggsmidler		165 945	16
Sum anleggsmidler		25 103 324	24 956 723
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 353	1 027 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 353	1 027 190
Sum omløpsmidler		1 175 353	1 027 190
SUM EIENDELER		26 278 677	25 983 913



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 190 960	16 049 422
Sum opptjent egenkapital		16 190 960	16 049 422
Sum egenkapital		16 206 360	16 064 822
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 796 824	9 015 644
Øvrig langsiktig gjeld		1 017 682	852 580
Sum annen langsiktig gjeld		9 814 506	9 868 224
Sum langsiktig gjeld		9 814 506	9 868 224
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 097	1 038
Leverandørgjeld		255 714	13 354
Annen kortsiktig gjeld			36 475
Sum kortsiktig gjeld		257 811	50 867
Sum gjeld		10 072 317	9 919 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 278 677	25 983 913



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382987

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 714 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 693 248	6 677 220
Sum inntekter		6 693 248	6 677 220
Kostnader			
Lønnskostnad		473 287	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 327	19 327
Annen driftskostnad		5 795 508	6 324 292
Sum kostnader		6 288 122	6 800 019
Driftsresultat		405 126	-122 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 280	1 343
Sum finansinntekter		5 280	1 343
Annen finanskostnad		268 867	175 559
Sum finanskostnader		268 867	175 559
Netto finans		-263 587	-174 216
Ordinært resultat før skattekostnad		141 539	-297 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 539	-297 015
Årsresultat		141 539	-297 015
Totalresultat		141 539	-297 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 539	-297 015
Sum overføringer og disponeringer		141 539	-297 015



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 24 851 156 24 851 156

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

86 223 105 550

Sum varige driftsmidler 24 937 379 24 956 707

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

16 16

Andre fordringer 165 929

Sum finansielle anleggsmidler 165 945 16

Sum anleggsmidler 25 103 324 24 956 723

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Sum fordringer 0 0

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 175 353 1 027 190

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 175 353 1 027 190

Sum omløpsmidler 1 175 353 1 027 190

SUM EIENDELER 26 278 677 25 983 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 190 960	16 049 422
Sum opptjent egenkapital	16 190 960	16 049 422
Sum egenkapital	16 206 360	16 064 822
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 796 824	9 015 644
Øvrig langsiktig gjeld	1 017 682	852 580
Sum annen langsiktig gjeld	9 814 506	9 868 224
Sum langsiktig gjeld	9 814 506	9 868 224
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 097	1 038
Leverandørgjeld	255 714	13 354
Annen kortsiktig gjeld		36 475
Sum kortsiktig gjeld	257 811	50 867
Sum gjeld	10 072 317	9 919 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 278 677	25 983 913



Organisasjonsnr: 948 714 930
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nedre Kalbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 89





Velkommen til årsmøte i Nedre Kalbakken 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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/89>

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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Kalbakken 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

Ronny Westgård er valgt.

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

Bente Gullichsen og Ann Karin Sygnestveit 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 89.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 414 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 414 800.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Da vi er så heldige at samtlige styre- og vara-medlemmer har sagt ja til gjenvalg, er valgkomiteens innstilling at disse gjenvelges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Westgård

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Karlsen
- Odd Arne Eriksen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Karin Sygnestveit
- Bente Gullichsen
- Christian Lasse
- Hilde Baustad Vehusheia

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- christian Lasse



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ronny Westgård

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Karlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Westgård	Martin Skatvedts Vei 21
Styremedlem	Odd Arne Eriksen	Martin Skatvedts Vei 27
Styremedlem	Lars Karlsen	Akerlia 5
Styremedlem	Christine Sørflaten-Thuen	Akerlia 11
Varamedlem	Bente Gullichsen	Akerlia 3
Varamedlem	Christian Lasse	Martin Skatvedts Vei 23
Varamedlem	Ann Karin Sygnestveit	Akerlia 11
Varamedlem	Hilde Baustad Vehusheia	Nedre Kalbakkvei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ronny Westgård
Martin Skatvedts Vei 21

Varadelegert
Lars Karlsen
Akerlia 5

Valgkomiteen

Christian Lasse
Martin Skatvedts Vei 23

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post nkbl@live.no.

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 Nedre Kalbakken Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Nedre Kalbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948714930, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91 39 40

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.



Nedre Kalbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Løpende vedlikehold av bygningsmassen
- Årlig vedlikehold og batteribytte av røykvarslere i fellesområdene
- Montert 6 nye balkongdører
- Montert 75 nye vinduer
- Oppussing av grunnmurer
- Montert pipehatter i Kalbakkkaret
- Utskiftning av 12 trykkventiler

10 styremøter og ett budsjettmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Kalbakken Borettslag.

Lån

Nedre Kalbakken Borettslag har ett lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Kaldbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Kaldbakken Borettslag 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 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 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.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 89.pdf



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 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>.

Oslo, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		976 323	1 498 065	976 323	917 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		141 539	-297 015	-370 100	400 209
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 327	19 327	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-218 820	-244 054	-242 000	-185 000
Innsk. øremerk. bankkto		-827	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-58 781	-521 742	-612 100	215 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		917 542	976 323	364 223	1 132 751

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 175 353	1 027 190
Kortsiktig gjeld	-257 811	-50 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	917 542	976 323



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 693 248	6 677 220	6 668 000	7 308 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 693 248	6 677 220	6 668 000	7 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-58 487	-56 400	-42 300	-59 000
Styrehonorar	4	-414 800	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	13	-19 327	-19 327	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 125	-8 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-172 040	-166 705	-171 000	-179 550
Konsulenthonorar	6	-8 440	-25 529	-40 000	-20 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	7	-2 428 356	-2 998 230	-2 750 000	-2 000 000
Forsikringer		-496 630	-458 398	-480 000	-528 000
Kommunale avgifter	8	-1 625 874	-1 571 028	-1 602 000	-1 886 000
Energi/fyring		-340 114	-287 523	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 072	-534 072	-545 000	-545 000
Andre driftskostnader	9	-148 057	-243 633	-305 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 288 122	-6 800 019	-6 873 100	-6 461 350
DRIFTSRESULTAT		405 126	-122 799	-205 100	846 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 280	1 343	0	0
Finanskostnader	11	-268 867	-175 559	-165 000	-446 441
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 587	-174 216	-165 000	-446 441
ÅRSRESULTAT		141 539	-297 015	-370 100	400 209
Til opptjent egenkapital		141 539	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-297 015		



NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 387 539	23 387 539
Tomt	12	1 463 617	1 463 617
Andre varige driftsmidler	13	86 223	105 550
Aksjer og andeler	14	16	16
Miljøbankkonto, øremerket		165 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		25 103 324	24 956 723
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		730 391	610 784
Sparekonto OBOS-banken		192 629	166 168
Sparekonto OBOS-banken II		252 333	250 238
SUM OMLØPSMIDLER		1 175 353	1 027 190
SUM EIENDELER		26 278 677	25 983 913
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		16 190 960	16 049 422
SUM EGENKAPITAL		16 206 360	16 064 822
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 796 824	9 015 644
Borettsinnskudd	16	852 580	852 580
Avsetning bomiljøtiltak	17	165 102	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 814 506	9 868 224
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		255 714	13 354
Påløpte renter		2 097	1 038



10

Nedre Kalbakken Borettslag

Annen kortsiktig gjeld		0	36 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 811	50 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 278 677	25 983 913
Pantstillelse	18	10 452 580	10 452 580
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2023

Styret i Nedre Kalbakken Borettslag

Ronny Westgård/s/

Odd Arne Eriksen /s/

Lars Karlsen/s/

Christine Sørflaten-thuen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	6 088 704
OpenNet	427 581
Fakturagebyr	-693
Garasje	91 800
Leietillegg påbygg	63 624
Parkering	15 000
Eiendomsskatt	14 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 700 148

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 693 248

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-58 487
SUM PERSONALKOSTNADER	-58 487

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 414 800.

I tillegg har styret fått dekket middag og annen bevertning for kr 9 915, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 440
SUM KONSULENTHONORAR	-8 440

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ad Baltic Kypsus, skiftet vinduer og dører	-864 636
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-864 636
Drift/vedlikehold bygninger	-1 468 996
Drift/vedlikehold VVS	-44 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 695



Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 123
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 428 356

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 212
Vann- og avløpsavgift	-954 579
Feieavgift	-20 520
Renovasjonsavgift	-638 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 625 874

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 457
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 116
Driftsmateriell	-4 690
Vaktmestertjenester	-46 573
Andre fremmede tjenester	-2 836
Kopieringsmaterieill	-258
Trykksaker	-2 787
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 915
Andre kontorkostnader	-693
Telefon, annet	-15 169
Porto	-3 680
Kontingenter	-1 450
Bank- og kortgebyr	-2 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 057

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	893
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 383
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	5 280

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-268 867
SUM FINANSKOSTNADER	-268 867

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	5 871 080
Oppskrevet 1972	1 856 000
Tilgang 1999	15 660 459
SUM BYGNINGER	23 387 539

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.39 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje		
Tilgang 2014	15 000	
Avskrevet tidligere	-7 500	
Avskrevet i år	-1 500	
		6 000
Lekeplass		
Tilgang 2017	178 273	
Avskrevet tidligere	-80 223	
Avskrevet i år	-17 827	
		80 223
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		86 223

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 327
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grorud samfunnshus	16
SUM AKSJER OG ANDELER	16

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 505 970
Nedbetalt tidligere	490 326
Nedbetalt i år	218 820
	-8 796 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 796 824

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-852 580
SUM BORETTSINNSKUDD	-852 580

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-165 102
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-165 102

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	852 580
Pantelån	8 796 824
TOTALT	9 649 404

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 387 539
Tomt	1 463 617
TOTALT	24 851 156



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658854. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppussing grunnmur	
2019	Nytt gulvbelegg i trapper i flermannsboligene	
2019	Nytt fiber-anlegg for digitale tjenester installert og inngått med OBOS Opennet i 2019.	
2019	Fasaderehabilitering	Maling, vask og skifte av panel på alle husene.
2019 - 2019	Porttelefoner	Nye porttelefoner.
2019 - 2019	Overspenningsvern	Installert overspenningsvern.
2018- dd	Utskifting av vinduer	
2017 - 2017	Oppgradering av lekeplass	
2017 - 2017	Oppgradert lys utvendig	
2016 - 2016	Nye postkasser utvendig	
2016 - 2016	Oppgradert lys i trappehus	
2015 - 2018	Byttet vinduer og balkongdører.	2015: Byttet 45 vinduer, 15 balkongdører og 18 ytterdører i rekkehusene.



		2016: Byttet 85 vinduer og 18 balkongdører.
		2017: Byttet 144 vinduer og 53 balkongdører.
		2018: arbeid pågår.
2015-2015	Nye trapper utvendig på rekkehusene	
2015 - 2015	Drenering	Gjennomført drenering i Akerlia 13.
2013 - 2013	Utskifting av vann og kloakkrør	i Nedre Kalbakkveien 9



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23

Selskapsnummer: 89 **Selskapsnavn:** Nedre Kalbakken 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>Ronny Westgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente Gullichsen og Ann Karin Sygnestveit 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 414 800.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ronny Westgård

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Lars Karlsen
 Odd Arne Eriksen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Ann Karin Sygnestveit
 Bente Gullichsen
 Christian Lasse
 Hilde Baustad Vehusheia

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- christian Lasse

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Ronny Westgård

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lars Karlsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.