



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021             | 2020           |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                |
| Annen driftsinntekt  |      | 925 082          | 834 000        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>925 082</b>   | <b>834 000</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                |
| Lønnskostnad   |      | 68 460           | 66 060         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 28 069           | 28 069         |
| Annen driftskostnad  |      | 1 663 455        | 730 250        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 759 984</b> | <b>824 379</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-834 902</b>  | <b>9 620</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                |
| Annen renteinntekt   |      | 413              | 1 283          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>413</b>       | <b>1 283</b>   |
| Annen finanskostnad  |      | 9 954            |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>9 954</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-9 541</b>    | <b>1 283</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -844 443         | 10 903         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 33 260 000        | 33 260 000        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 1    | 1                 | 28 070            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 33 260 001        | 33 288 070        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |      | 33 260 001        | 33 288 070        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 28 660            | 28 910            |
| Sum fordringer  |      | 28 660            | 28 910            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 487 840           | 431 812           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 487 840           | 431 812           |
| Sum omløpsmidler  |      | 516 500           | 460 722           |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 1 600             | 1 600             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 22 917 600        | 23 762 043        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>22 917 600</b> | <b>23 762 043</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>22 919 200</b> | <b>23 763 643</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 866 094           |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 9 976 400         | 9 976 400         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>10 842 494</b> | <b>9 976 400</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>10 842 494</b> | <b>9 976 400</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 104               |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 14 703            | 6 011             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      |                   | 2 737             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>14 807</b>     | <b>8 749</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>10 857 301</b> | <b>9 985 149</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207865

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 068 878  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                |
| Annen driftsinntekt  |             | 925 082          | 834 000        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>925 082</b>   | <b>834 000</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                |
| Lønnskostnad   |             | 68 460           | 66 060         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 28 069           | 28 069         |
| Annen driftskostnad  |             | 1 663 455        | 730 250        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 759 984</b> | <b>824 379</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-834 902</b>  | <b>9 620</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                |
| Annen renteinntekt   |             | 413              | 1 283          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>413</b>       | <b>1 283</b>   |
| Annen finanskostnad  |             | 9 954            |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>9 954</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-9 541</b>    | <b>1 283</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -844 443         | 10 903         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-844 443</b>  | <b>10 903</b>  |



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |   |            |            |
|---|---|------------|------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |   |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |   | 33 260 000 | 33 260 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 1 |            | 28 070     |
| Sum varige driftsmidler                                     |   | 33 260 001 | 33 288 070 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |            |            |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler |  | 33 260 001 | 33 288 070 |
|-------------------|--|------------|------------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| <b>Varer</b>        |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |        |        |
|-------------------|--|--------|--------|
| <b>Fordringer</b> |  |        |        |
| Andre fordringer  |  | 28 660 | 28 910 |
| Sum fordringer    |  | 28 660 | 28 910 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 487 840 | 431 812 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 487 840 | 431 812 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler |  | 516 500 | 460 722 |
|------------------|--|---------|---------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                             |  |       |       |
|-----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>          |  |       |       |
| <b>Innskutt egenkapital</b> |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital  |  | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital    |  | 1 600 | 1 600 |



|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                   |                   |
| Annen egenkapital                    | 22 917 600        | 23 762 043        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>22 917 600</b> | <b>23 762 043</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>22 919 200</b> | <b>23 763 643</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 866 094           |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 9 976 400         | 9 976 400         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>10 842 494</b> | <b>9 976 400</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>10 842 494</b> | <b>9 976 400</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 104               |                   |
| Leverandørgjeld                      | 14 703            | 6 011             |
| Annen kortsiktig gjeld               |                   | 2 737             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>14 807</b>     | <b>8 749</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>10 857 301</b> | <b>9 985 149</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |



Organisasjonsnr: 982 068 878  
ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Øvre Kalbakken BL

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 605





## Velkommen til årsmøte i Øvre Kalbakken BL

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/605>

### 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.

### Annen informasjon om stemmegivning

Manuelle stemmesedler puttes i styreleders postkasse i Ingebret Andersens vei 12.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Tilførelse til husordensreglene rundt ladeboks
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Kalbakken BL**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Roy Lund er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke det negative årsresultatet med overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. 0605årsrapport.pdf



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

Sak 5

## **Tilførelse til husordensreglene rundt ladeboks**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget er ansvarlig for infrastrukturen av strøm fram til ladeboksen for el-biler, men den enkelte beboer er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon evt. bytte av ladeboksen.

### **Forslag til vedtak**

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon evt. bytte av ladeboksen.

Sak 6

## **Vedtektssending - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssending i vårt borettslag:



## Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Halvor Nelson  
Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Idar Jørgensen  
Valgkomiteens innstilling.
- Tone Emblem  
Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Robert Høgvall  
Valgkomiteens innstilling.
- Solveig Eriksen  
Valgkomiteens innstilling.



Sak 8

## 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:

- Thor Halvor Nelson

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Idar Jørgensen

Sak 9

## Valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ole Emil Aftret
- Siri Cox



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Øvre Kalbakken BL  
avholdes fra 30. Mars – 2. April 2022 fra kl. 09.00 på Vibbo.no

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

Godkjenning av møteinnkallingen

**2. Valg av protokollvitne**

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

A) Årsrapport og regnskap for 2021

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSER**

A) Styret

**INNKOMNE FORSLAG**

5) Tilførelse til husordensreglene rundt ladeboks

6) Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS's generalforsamling

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

9) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.03.2022  
Styret i Øvre Kalbakken BL

Thor Halvor Nelson      Geir Austbø    Tone Emblem    Idar Jørgensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                    |                           |
|-------------|--------------------|---------------------------|
| Leder       | Thor Halvor Nelson | Ingebret Andersens Vei 12 |
| Styremedlem | Geir Austbø        | Ingebret Andersens Vei 38 |
| Styremedlem | Tone Emblem        | Ingebret Andersens Vei 24 |
| Styremedlem | Idar Jørgensen     | Ingebret Andersens Vei 22 |
| Varamedlem  | Robert Høgvall     | Ingebret Andersens Vei 14 |
| Varamedlem  | Brindha Sivakumar  | Ingebret Andersens Vei 18 |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                    |  |                           |
|--------------------|--|---------------------------|
| Delegert           |  |                           |
| Thor Halvor Nelson |  | Ingebret Andersens Vei 12 |
| Varadelegert       |  |                           |
| Idar Jørgensen     |  | Ingebret Andersens Vei 22 |

#### Valgkomiteen

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Ole Emil Affret         | Ingebret Andersens Vei 16 |
| Siri Camilla Waaler Cox | Ingebret Andersens Vei 28 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Øvre Kalbakken BL

Borettslaget består av 16 andelseiligheter.

Øvre Kalbakken BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982068878, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ingebret Andersensvei 8-38

Gårds- og bruksnummer:  
90 103

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten, kjøpt i 2001 er på 6218 m<sup>2</sup>.

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.

Øvre Kalbakken BL har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 925.082,-

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil.

Andre inntekter består i hovedsak av ladeinntekter el-bil.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.759.984,-

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maling av borettslaget.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 844.443,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 501.693,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke satt av midler til større vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5.000,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kalbakken BL.

### Lån

Øvre Kalbakken BL har lån i OBOS-banken.

Borettslaget tok opp et annuitetslån i 2021 for å male fasader. Pr. 14.02.22 er restsaldo kr 852.496,-. Det gjenstår 113 terminer og det er nå en flytende rente på 2,45%.

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

### Forretningsførerhonorar

Obos sitt forretningsførerhonorar ble justert ihht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Kalbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Øvre Kalbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 revisjonstandardene 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MYA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Øvre Kalbakken Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

{2}



## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

### 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<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>451 973</b>   | <b>413 000</b>   | <b>451 973</b>   | <b>501 693</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | -844 443         | 10 903           | 205 000          | -23 000          |
| Tilbakeføring av avskrivning 14      | 28 069           | 28 069           | 30 000           | 30 000           |
| Tillegg for nye langsiktige lån 15   | 900 000          | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15  | -33 906          | 0                | 0                | -83 000          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>49 720</b>    | <b>38 972</b>    | <b>235 000</b>   | <b>-76 000</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>501 693</b>   | <b>451 973</b>   | <b>686 973</b>   | <b>425 693</b>   |

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 516 500        | 460 722        |
| Kortsiktig gjeld                  | -14 807        | -8 749         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>501 693</b> | <b>451 973</b> |



## ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 900 012           | 805 812          | 897 000          | 897 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 25 070            | 28 188           | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>925 082</b>    | <b>834 000</b>   | <b>897 000</b>   | <b>897 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -8 460            | -6 060           | -9 000           | -9 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -60 000           | -60 000          | -60 000          | -60 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -28 069           | -28 069          | -30 000          | -30 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 500            | -3 750           | -4 000           | -4 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -36 060           | -35 180          | -36 000          | -37 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -966              | -956             | -5 000           | -5 000           |
| Kontingenter                       |      | -3 200            | -3 200           | -3 500           | -3 500           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 163 400        | -252 078         | -45 000          | -245 000         |
| Forsikringer                       |      | -105 885          | -109 350         | -115 000         | -110 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -162 506          | -176 107         | -185 500         | -196 000         |
| Energi/fyring                      |      | -39 704           | -21 583          | -45 000          | -45 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -96 766           | -91 326          | -96 000          | -100 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -50 469           | -36 721          | -58 000          | -56 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 759 984</b> | <b>-824 379</b>  | <b>-692 000</b>  | <b>-901 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-834 902</b>   | <b>9 620</b>     | <b>205 000</b>   | <b>-4 000</b>    |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 413               | 1 283            | 0                | 1 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -9 954            | 0                | 0                | -20 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-9 541</b>     | <b>1 283</b>     | <b>0</b>         | <b>-19 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-844 443</b>   | <b>10 903</b>    | <b>205 000</b>   | <b>-23 000</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 10 903           |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -844 443          | 0                |                  |                  |



**ØVRE KALBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 068 878, KUNDENR. 605**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2021              | 2020              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 28 010 000        | 28 010 000        |
| Tomt                            |      | 5 250 000         | 5 250 000         |
| Andre varige driftsmidler       | 14   | 1                 | 28 070            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>33 260 001</b> | <b>33 288 070</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 28 660            | 28 849            |
| Andre kortsiktige fordringer    |      | 0                 | 61                |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 332 286           | 176 670           |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 155 554           | 255 141           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>516 500</b>    | <b>460 722</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 16 * 100   |      | 1 600             | 1 600             |
| Opptjent egenkapital            |      | 22 917 600        | 23 762 043        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>22 919 200</b> | <b>23 763 643</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 866 094           | 0                 |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 9 976 400         | 9 976 400         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>10 842 494</b> | <b>9 976 400</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 14 703            | 6 011             |
| Påløpte renter                  |      | 104               | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0                 | 2 737             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>14 807</b>     | <b>8 749</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>33 776 501</b> | <b>33 748 792</b> |
| Pantstillelse                   | 17   | 10 876 400        | 9 976 400         |

Vedlegg 1

15 av 28

O6O5årsrapport.pdf



10

Øvre Kalbakken BL

Garantiansvar

0

0

Oslo, 02.03.2022

Styret i Øvre Kalbakken Borettslag

Thor Halvor Nelson /s/

Geir Austbø /s/

Tone Emblem /s/

Idar Jørgensen /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 769 224        |
| Bredbånd                             | 96 000         |
| Parkering                            | 19 200         |
| Leietillegg påbygg                   | 6 720          |
| Garasje                              | 6 000          |
| Eiendomsskatt                        | 3 668          |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>900 812</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Parkering                            | -800           |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>900 012</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Strøm EI-bil                     | 21 368        |
| Viderefakturerte felleskostnader | 3 702         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>       | <b>25 070</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -8 460        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 460</b> |

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |             |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -966        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-966</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Alfa Malermesterfirma AS                      | -932 063          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-932 063</b>   |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -219 970          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -2 851            |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -8 316            |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -200              |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-1 163 400</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -3 678          |
| Vann- og avløpsavgift         | -104 714        |
| Feieavgift                    | -2 993          |
| Renovasjonsavgift             | -51 122         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-162 506</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -10 200        |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -2 335         |
| Snørydding                       | -26 888        |
| Trykksaker                       | -1 474         |
| Andre kontorkostnader            | -590           |
| Porto                            | -244           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 064         |
| Velferdskostnader                | -6 676         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-50 469</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 413        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>413</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |               |
|--|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 732        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -8 222        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-9 954</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2001 | 28 010 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>28 010 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.90/bnr.103

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|   |          |
|---|----------|
| Ladestasjon for el-bil                      |          |
| Tilgang 2016                                | 156 710  |
| Korrigert for aktiverte kostnader tidligere | -11 142  |
| Avskrevet tidligere                         | -117 498 |
| Avskrevet i år                              | -28 069  |
|   | 1        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>              | <b>1</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-28 069</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 10 år.

|                                    |          |                 |
|------------------------------------|----------|-----------------|
| Opprinnelig 2021                   | -900 000 |                 |
| Nedbetalt tidligere                | 27 124   |                 |
| Nedbetalt i år                     | 6 782    |                 |
|                                    |          | -866 094        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |          | <b>-866 094</b> |

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

|                  |            |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2001 | -9 976 400 |
|------------------|------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-9 976 400</b> |
|----------------------------|-------------------|

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 9 976 400         |
| Pantelån        | 866 094           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>10 842 494</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 28 010 000        |
| Tomt          | 5 250 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>33 260 000</b> |



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Thor Halvor Nelson

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Idar Jørgensen

Tone Emblem

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Geir Austbø

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Robert Høgvall

2. Solveig Eriksen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Thor Halvor Nelson

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Idar Jørgensen

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ole Emil Aftret

Siri Cox

I valgkomiteen for Øvre Kalbakken BL

Ole Emil Aftret  
Siri Camilla Waaler Cox



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

- Gjennomført vår- og høstdugnad
- Slutført maling av avfallshus, garasjeanlegg med boder og støyskjerm på dugnad.
- Fullført arbeidet med utskifting av luffehatter ved innleid firma.
- Fullført tetting av tak ved innleid firma.
- Gjennomført utskifting og reparasjon av Velux tak-/ skråvinduer i nr. 18, 34 og 36 ved innleid firma.
- Fullført maling av samtlige hus ved innleid firma.
- Gjennomført 6 styremøter inkl. konstituerende møte og regnskapsmøte (digitalt)

### Planer:

- Foreta nødvendig mindre reparasjoner
- Olje utebenker

### Styret

Styret har ikke eget kontor, men ønsker man å komme i kontakt med styret, kan man legge en skriftlig henvendelse i postkassen til et av styrets medlemmer. Se Øvre Kalbakken borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Alle boliger har egen garasje. Det er mulig å leie garasje utenfor husrekka til l. A. 32-38. Eierne kan kontakte Øystein Frostad (Mobil 906 25 542), som ikke bor i borettslaget, for å sette seg på venteliste.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring(35704) med polisenummer 565530. 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](mailto: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.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **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.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 2021 - 2021 | Maling av alle hus av malerfirma Alfa. |   |
| 2018        | Rehabilitering av gavlvegger           | Rehabiliterert gavlvegg hus nr. 8, tettete tak ved piper og malt gavlvegg nr. 8 og nr. 38, samt deler av stabburet. |
| 2016        | Tilrettelegging av elbillading         | I borettslagets garasjer  |
| 2014        | Opparbeidelse av p-plasser             | Utleie etter venteliste.  |
| 2010        | Tak over søppelskur m/belysning        |   |
| 2009        | Maling                                 | Maling av samtlige hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer.  |
| 2005        | Ferdigstilt rehabilitering av stabbur. |   |
| 2003        | Beising av samtlige hus.               | Alle hus, garasjer, boder, søppelskur og støyskjermer   |
| 2001        | Oppføring av 16 rekkehus.              |   |



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 605 **Selskapsnavn:** Øvre Kalbakken BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Roy Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

For

Mot

**Sak 5 Tilførelse til husordensreglene rundt ladeboks**

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon evt. bytte av ladeboksen.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Thor Halvor Nelson

**Styremedlem** (2 skal velges)

Idar Jørgensen

Tone Emblem

**Varamedlem** (2 skal velges)

Robert Høgvall

Solveig Eriksen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Thor Halvor Nelson

**Varadelegat** (1 skal velges)

Idar Jørgensen

**Sak 9 Valgkomitè**

**Medlem** (2 skal velges)

Ole Emil Aftret

Siri Cox

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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