



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 011 680	936 848
Sum inntekter		1 011 680	936 848
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	10 846
Annen driftskostnad		895 143	884 030
Sum kostnader		935 078	894 876
Driftsresultat		76 602	41 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 439	6 314
Sum finansinntekter		17 439	6 314
Annen finanskostnad		100 109	61 304
Sum finanskostnader		100 109	61 304
Netto finans		-82 670	-54 990
Resultat før skattekostnad		-6 067	-13 018
Årsresultat		-6 067	-13 018
Totalresultat		-6 067	-13 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 067	-13 018
Sum overføringer og disponeringer		-6 067	-13 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 964 056	2 964 056
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 148	10 642
Andre fordringer			3 083
Sum fordringer		31 148	13 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		782 673	853 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 673	853 793
Sum omløpsmidler		813 821	867 518
SUM EIENDELER		3 777 877	3 831 574

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 887 540	1 893 607
Sum opptjent egenkapital		1 887 540	1 893 607
Sum egenkapital		1 889 140	1 895 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 753 644	1 811 791
Øvrig langsiktig gjeld		102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 856 044	1 914 191
Sum langsiktig gjeld		1 856 044	1 914 191
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 681	
Leverandørgjeld		4 981	22 142
Annen kortsiktig gjeld		31	35
Sum kortsiktig gjeld		32 693	22 177
Sum gjeld		1 888 737	1 936 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 777 877	3 831 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542436

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 285 948
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 011 680	936 848
Sum inntekter		1 011 680	936 848
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	10 846
Annen driftskostnad		895 143	884 030
Sum kostnader		935 078	894 876
Driftsresultat		76 602	41 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 439	6 314
Sum finansinntekter		17 439	6 314
Annen finanskostnad		100 109	61 304
Sum finanskostnader		100 109	61 304
Netto finans		-82 670	-54 990
Resultat før skattekostnad		-6 067	-13 018
Årsresultat		-6 067	-13 018
Totalresultat		-6 067	-13 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 067	-13 018
Sum overføringer og disponeringer		-6 067	-13 018



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 964 056	2 964 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 964 056	2 964 056
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 148	10 642
Andre fordringer			3 083
Sum fordringer		31 148	13 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 673	853 793
Sum omløpsmidler		813 821	867 518
SUM EIENDELER		3 777 877	3 831 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 887 540	1 893 607
Sum opptjent egenkapital	1 887 540	1 893 607
Sum egenkapital	1 889 140	1 895 207
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 753 644	1 811 791
Øvrig langsiktig gjeld	102 400	102 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 856 044	1 914 191
Sum langsiktig gjeld	1 856 044	1 914 191
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 681	
Leverandørgjeld	4 981	22 142
Annen kortsiktig gjeld	31	35
Sum kortsiktig gjeld	32 693	22 177
Sum gjeld	1 888 737	1 936 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 777 877	3 831 574



Organisasjonsnr: 955 285 948
KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7698

Kjeller Brl 2 Lillestrøm



Velkommen til årsmøte i Kjeller Brl 2 Lillestrøm

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 21. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7698>

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. Oppvarming av leilighetene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjeller Brl 2 Lillestrøm



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.

Styrets innstilling

Møtet foregår digitalt og blir ledet av styreleder.

Forslag til vedtak
Anwar Holm

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
Styremedlemmer Hans og Linn.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I høst og denne våren har styret hatt endel ekstraordinære oppgaver da to av de er nye og har måttet sette seg inn i informasjon om borettslaget m.m. I tillegg til å ha tatt opp tråden på to allerede igangsatte saker. Tiltross for dette, siden de to nye styremedlemmene kom inn "midt" i året er det styrets ønske at honoraret forblir det samme som det har vært de seneste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-

Sak 6

Oppvarming av leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I år har vi i styret konkludert med at oppvarmingen vi bruker i borettslaget koster for mye. Denne vinteren har vi brukt 486 080,- på biodiesel. Derfor ønsker vi å bruke en annen løsning som er bedre for borettslagets økonomi. Dette er en nødvendighet da husene trengs utbedringer som vi ikke har muligheten til å gjøre noe med per i dag. Vi har også et lån på 1 700 000,- som vi kommer til å få problemer med å betjene hvis vi må fortsette å fyre med biodiesel.

Styret har kommet frem til to løsninger som vi i borettslaget må stemme over. Et av målene vi har med å bytte løsning er at uansett hvilket alternativ som blir valgt av de to vil felleskostnadene forbli de samme slik at vi kan få gjort de utbedringene som trengs i alle husene.

Hvis begge forslagene blir nedstemt vil fellesutgiftene øke og alle utbedringer vil bli satt på vent.



Alle beboere har fått et brev med mer informasjon i postkassen deres datert 5. Mai som det er anbefalt å lese gjennom før dere stemmer.

Forslag til vedtak 1

Styret ønsker å installere et anlegg for vannbåren varme. Dette anlegget vil kobles på rørene og radiatorene som allerede er i leilighetene. Oppvarmingen vil koste ca 1/3 av det vi bruker per nå på biodiesel. Anlegget vil koste 800 000,- å sette opp men vil ha nedbetalt seg selv ila. 2-3 år pga lavere brukskostnader enn biodiesel prisen.

Forslag til vedtak 2

Alternativt ønsker styret å installere panelovner i alle rom hvor beboere per i dag har radiatorene. Beboere vil derfor selv måtte betale for oppvarming.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anwar Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linn Johanne Haaland



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.24

Selskapsnummer: 7698 Selskapsnavn: Kjeller Brl 2 Lillestrøm

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>Anwar Holm</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Styremedlemmer Hans og Linn.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Oppvarming av leilighetene

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret ønsker å installere et anlegg for vannbåren varme. Dette anlegget vil kobles på rørene og radiatorene som allerede er i leilighetene. Oppvarmingen vil koste ca 1/3 av det vi bruker per nå på biodiesel. Anlegget vil koste 800 000,- å sette opp men vil ha nedbetalt seg selv ila. 2-3 år pga lavere brukskostnader enn biodiesel prisen.
- Alternativt ønsker styret å installere panelovner i alle rom hvor beboere per i dag har radiatorer. Beboere vil derfor selv måtte betale for oppvarming.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anwar Holm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Linn Johanne Haaland



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anwar Holm	2023-2024
Styremedlem	Hans Sigfrid Åstrom	2023-2025
Styremedlem	Linn Johanne Haaland	2023-2024

Kontaktinformasjon

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 Kjeller Brl 2 Lillestrøm

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kjeller Brl 2 Lillestrøm er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955285948, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 410

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.

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjeller Brl 2 Lillestrøm.

Lån

Kjeller Brl 2 Lillestrøm har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: UBCTU-HE4HM-075Y0-D360E-1EXON-WUZE0



KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		845 342	946 536	845 342	781 128
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 067	-13 018	119 098	94 315
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-58 147	-88 176	-91 000	-97 426
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-64 214	-101 194	28 098	-3 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		781 128	845 341	873 440	778 017

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		813 821	867 518
Kortsiktig gjeld		-32 693	-22 177
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		781 128	845 341

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 005 936	932 396	1 005 936	1 006 000
Ladeinntekter EL-bil		5 744	4 452	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 011 680	936 848	1 005 936	1 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-846	-846	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-10 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-8 555	-8 148	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-50 276	-48 335	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-2 750	-1 320	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-33 769	-110 192	-82 000	-82 000
Forsikringer		-93 802	-84 728	-86 492	-103 000
Kommunale avgifter	8	-237 581	-212 261	-231 000	-230 000
Energi/fyring	9	-363 573	-304 899	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 048	-90 048	-95 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-14 788	-24 100	-21 000	-21 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-935 078	-894 876	-839 838	-864 685
DRIFTSRESULTAT		76 602	41 972	166 098	141 315
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 439	6 314	0	0
Finanskostnader	12	-100 109	-61 304	-47 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 670	-54 990	-47 000	-47 000
ÅRSRESULTAT		-6 067	-13 018	119 098	94 315
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 067	-13 018		

KJELLER BORETTSLAG 2 LILLESTRØM
ORG.NR. 955 285 948, KUNDENR. 7698



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	740 106	740 106
Andre varige driftsmidler	14	2 072 725	2 072 725
Tomt		151 225	151 225
SUM ANLEGGSMIDLER		2 964 056	2 964 056
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 148	10 642
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 083
Driftskonto OBOS-banken		174 362	131 752
Sparekonto OBOS-banken		608 311	722 041
SUM OMLØPSMIDLER		813 821	867 518
SUM EIENDELER		3 777 877	3 831 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 887 540	1 893 607
SUM EGENKAPITAL		1 889 140	1 895 207
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 753 644	1 811 791
Borettsinnskudd	16	102 400	102 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 856 044	1 914 191
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31	0
Leverandørgjeld		4 981	22 142
Påløpte renter		27 681	0
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 693	22 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 777 877	3 831 574
Pantstillelse	17	2 722 400	2 722 400
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 02.04.2024
Styret i Kjeller Borettslag 2 Lillestrøm

Anwar Holm/s/

Hans Sigfrid Åstrom/s/

Linn Johanne Haaland/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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	890 736
TV/bredbånd	96 000
Garasje	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 005 936

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 555.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 277
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold elektro	-9 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 630
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-33 769

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 562
Kommunale avgifter	-198 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 581

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 679
Olje	-320 894
SUM ENERGI / FYRING	-363 573

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-11 063
Andre fremmede tjenester	-313
Andre kontorkostnader	-1 134
Bank- og kortgebyr	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 788

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 17 439

SUM FINANSINTEKTER 17 439

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter -98 857

Renter på leverandørgjeld -1 252

SUM FINANSKOSTNADER -100 109

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 740 106

SUM BYGNINGER 740 106

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.410

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Kostpris 2 072 725

2 072 725

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 2 072 725

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016 -2 345 432

Nedbetalt tidligere 533 641

Nedbetalt i år 58 147

-1 753 644

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 753 644

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -102 400

SUM BORETTSINNSKUDD -102 400



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	102 400
Pantelån	1 753 644
TOTALT	1 856 044

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

Bygninger	740 106
Tomt	151 225
TOTALT	891 331



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587228. 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.



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.