



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

### 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, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 940	464 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	15 404
Annen driftskostnad		368 281	994 767
<b>Sum kostnader</b>		<b>385 396</b>	<b>1 010 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79 544</b>	<b>-545 231</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 916	9 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 916</b>	<b>9 284</b>
Annen finanskostnad		24 032	21 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 032</b>	<b>21 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 116</b>	<b>-11 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 428	-557 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</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		14 325 000	14 325 000
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 335	301 896
Sum fordringer		31 335	301 896
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 368	227 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 368	227 211
Sum omløpsmidler		488 703	529 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		484 091	548 519
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-484 091</b>	<b>-548 519</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-429 091</b>	<b>-493 519</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		936 752	1 051 399
Øvrig langsiktig gjeld		14 270 000	14 270 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 206 752</b>	<b>15 321 399</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 206 752</b>	<b>15 321 399</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 190	8 182
Leverandørgjeld		13 879	9 438
Annen kortsiktig gjeld		13 973	8 607
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 042</b>	<b>26 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 242 794</b>	<b>15 347 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542680

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

**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, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 940	464 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	15 404
Annen driftskostnad		368 281	994 767
<b>Sum kostnader</b>		<b>385 396</b>	<b>1 010 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79 544</b>	<b>-545 231</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 916	9 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 916</b>	<b>9 284</b>
Annen finanskostnad		24 032	21 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 032</b>	<b>21 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 116</b>	<b>-11 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 428	-557 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 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		14 325 000	14 325 000
Sum varige driftsmidler		14 325 000	14 325 000

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

Sum anleggsmidler		14 325 000	14 325 000
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 335	301 896
Sum fordringer		31 335	301 896

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 368	227 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 368	227 211

Sum omløpsmidler		488 703	529 107
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		484 091	548 519



Sum opptjent egenkapital	-484 091	-548 519
Sum egenkapital	-429 091	-493 519
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	936 752	1 051 399
Øvrig langsiktig gjeld	14 270 000	14 270 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 206 752	15 321 399
Sum langsiktig gjeld	15 206 752	15 321 399
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 190	8 182
Leverandørgjeld	13 879	9 438
Annen kortsiktig gjeld	13 973	8 607
Sum kortsiktig gjeld	36 042	26 227
Sum gjeld	15 242 794	15 347 626
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>



Organisasjonsnr: 894 614 412  
KJØLBERGGATA 24 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

Kjølberggata 24 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. juni - 23. juni 2022

Selskapsnummer: 6449





## Velkommen til årsmøte i Kjøllberggata 24 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 12:00 og lukker 23. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6449>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kjøllberggata 24 Borettslag**



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

**Forslag til vedtak**

Dina Mikalsen og Silje Nordskog er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 6449 Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000 (UENDRET).

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 15000

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Bakke Johansen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Nordskog
- William Olav Ragnar Bourgoïnt

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dina Mikalsen
- Taro Cooper



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håkon Bakke Johansen	Kjølberggata 24 A
Styremedlem	Taro Vestøl Cooper	Kjølberggata 24 A
Styremedlem	Dina Mikalsen	Kjølberggata 24 A
Varamedlem	Silje Nordskog	Kjølberggata 24 A
Varamedlem	Cathrine Stabel Thorstensen	Kjølberggata 24 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kjølberggata 24 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Kjølberggata 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894614412, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjølberggata 24 A

Gårds- og bruksnummer:  
231 258

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

Kjølberggata 24 Borettslag 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 Flattum & Co 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 464 940. Dette er tilnærmet på budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 385 396.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 64 428 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 452 661 og 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 2022".

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 beregnet kr 46 000 til ordinært vedlikehold.

### 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 økte energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 70 560. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjøbergata 24 Borettslag.

### Lån

Kjøbergata 24 Borettslag har lån i Eika og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølberggata 24 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kjølberggata 24 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 64.428. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO

Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)

Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)

Telefon: +47 22 98 21 20

Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

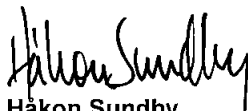
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 10. juni 2022  
**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
**Håkon Sundby**  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>502 880</b>	<b>261 800</b>	<b>502 880</b>	<b>452 661</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		64 428	-557 214	27 985	8 525
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-114 647	-101 706	-115 000	-93 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-50 219</b>	<b>241 080</b>	<b>-87 015</b>	<b>-84 475</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>452 661</b>	<b>502 880</b>	<b>415 865</b>	<b>368 186</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		488 703	529 107		
Kortsiktig gjeld		-36 042	-26 227		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>452 661</b>	<b>502 880</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	464 940	464 940	465 000	465 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>464 940</b>	<b>464 940</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 904	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-13 500	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-8 906	-8 716	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-48 288	-46 950	-49 000	-49 700
Konsulenthonorar		0	-1 563	-4 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-18 468	-671 099	-40 000	-46 000
Forsikringer		-67 848	-64 782	-68 000	-70 560
Kommunale avgifter	7	-100 694	-98 762	-100 900	-103 650
Energi/fyring		-39 026	-20 876	-32 000	-44 000
TV-anlegg/bredbånd		-29 919	-29 375	-30 000	-31 000
Andre driftskostnader	8	-55 133	-52 644	-61 000	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-385 396</b>	<b>-1 010 171</b>	<b>-410 015</b>	<b>-435 025</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>79 544</b>	<b>-545 231</b>	<b>54 985</b>	<b>29 975</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	8 916	9 284	0	550
Finanskostnader	10	-24 032	-21 267	-27 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 116</b>	<b>-11 983</b>	<b>-27 000</b>	<b>-21 450</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>64 428</b>	<b>-557 214</b>	<b>27 985</b>	<b>8 525</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-8 695		
Udekket tap		0	-548 519		
Reduksjon udekket tap		64 428	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	12 892 500	12 892 500
Tomt		1 432 500	1 432 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 325 000</b>	<b>14 325 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		266	3 977
Forskuddsbetalte kostnader		31 069	29 919
Andre kortsiktige fordringer		0	268 000
Driftskonto OBOS-banken		355 063	125 127
Sparekonto OBOS-banken		102 305	102 084
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>488 703</b>	<b>529 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Udekket tap	12	-484 091	-548 519
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-429 091</b>	<b>-493 519</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	936 752	1 051 399
Borettsinnskudd	14	14 270 000	14 270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 206 752</b>	<b>15 321 399</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 973	6 351
Leverandørgjeld		13 879	9 439
Påløpte renter		351	622
Påløpte avdrag		7 839	7 559
Annen kortsiktig gjeld		0	2 256
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>36 042</b>	<b>26 227</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 813 703</b>	<b>14 854 107</b>
Pantstillelse	15	15 970 000	15 970 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.06.2022

Styret i Kjøllberggata 24 Borettslag

Håkon Bakke Johansen /s/

Taro Vestøl Cooper /s/

Dina Mikalsen /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.

### 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	464 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>464 940</b>

## NOTE: 3

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -2 115

**SUM PERSONALKOSTNADER -2 115**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 906.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS -13 044

Drift/vedlikehold brannsikring -5 424

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -18 468**

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -44 262

Feieavgift -2 565

Renovasjonsavgift -53 867

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -100 694**

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -2 500

Lyspærer og sikringer -313

Vaktmestertjenester -24 750

Renhold ved firmaer -24 750

Andre kontorkostnader -470

Porto -176

Bank- og kortgebyr -2 175

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -55 133**

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 221



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 443
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 916</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-5 054
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 939
Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 032</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.231/bnr.258

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

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2012	-800 000
Nedbetalt tidligere	635 845
Nedbetalt i år	92 519
	-71 636

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-900 000
Nedbetalt tidligere	12 756
Nedbetalt i år	22 128
	-865 116



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-936 752</b>
------------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-14 270 000
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 270 000</b>
----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 270 000
Pantelån	936 752
Påløpte avdrag	7 839
<b>TOTALT</b>	<b>15 214 591</b>

---

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

Bygninger	12 892 500
Tomt	1 432 500
<b>TOTALT</b>	<b>14 325 000</b>

---



## Annens informasjon om borettslaget

### 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. 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.

### Forsikring

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

### 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.

### 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.



## 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 20.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.06.22

**Selskapsnummer:** 6449 **Selskapsnavn:** Kjølberggata 24 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><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>Dina Mikalsen og Silje Nordskog 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.</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 15000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Håkon Bakke Johansen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Silje Nordskog

William Olav Ragnar Bourgoint

**Varamedlem** (2 skal velges)

Dina Mikalsen

Taro Cooper

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.