



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		834 000	741 628
Sum inntekter		834 000	741 628
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 069	28 069
Annen driftskostnad		730 250	500 956
Sum kostnader		824 379	586 075
Driftsresultat		9 620	155 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 283	1 456
Sum finansinntekter		1 283	1 456
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 283	1 456
Ordinært resultat før skattekostnad		10 903	157 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 903	157 009
Årsresultat		10 903	157 009
Totalresultat		10 903	157 009
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 903	157 009
Sum overføringer og disponeringer		10 903	157 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 260 000	33 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 070	56 139
Sum varige driftsmidler		33 288 070	33 316 139
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 288 070	33 316 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 910	130 902
Sum fordringer		28 910	130 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 812	395 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 812	395 113
Sum omløpsmidler		460 722	526 015
SUM EIENDELER		33 748 792	33 842 154

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 762 043	23 751 139
Sum opptjent egenkapital		23 762 043	23 751 139
Sum egenkapital		23 763 643	23 752 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		9 976 400	9 976 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 976 400	9 976 400
Sum langsiktig gjeld		9 976 400	9 976 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 011	113 015
Annen kortsiktig gjeld		2 737	
Sum kortsiktig gjeld		8 749	113 015
Sum gjeld		9 985 149	10 089 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 748 792	33 842 154



Til andelseierne i Øvre Kalbakken BL

Velkommen til generalforsamling digitalt på www.vibbo.no fra 14. April 2021 kl. 09.00 til 21. April kl. 09.00

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Kalbakken BL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Kalbakken BL
Avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 14. April 2021 kl. 09 til 21. April kl.09

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
4. Fastsettelse av honorar

INNKOMNE FORSLAG:

- 5) Vedtektsendring mht. korttids bruksoverlating (forslag fra styret, 2/3-flertall)
- 6) Vedtektene § 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (forslag fra styret)
- 7) Husordensreglene § 5 Framleie av garasjer (forslag fra styret)

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

10. Valg av valgkomité

Oslo, 10.03.2021
Styret i Øvre Kalbakken BL

Johannes Hanto /s/ Geir Austbø /s/ Tone Emblem /s/ Idar Jørgensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Øvre Kalbakken brl. vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21 klokken 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 14.04.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0605 **Selskapsnavn** Øvre Kalbakken borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

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

Nikolai Endre Moe og Siri Cox velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling: Se saksfremstilling bak i heftet.

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
5	Styret	Endring av vedtektene bruksoverlating		
6	Styret	Endring av vedtektene bruk/salg av garasje plass		
7	Styret	Endring av husordensreglene framleie av garasjer		

**8 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Thor Halvor Nelson	
Styremedlem	Geir Austbø	
Varamedlem	Robert Høggvall	
Varamedlem	Brindha Sivakumar	

9 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Thor Halvor Nelson	
Varadlegert	Idar Jørgensen	

10 Valg av valgkomitè

Det skal velges 2 medlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Ole Emil Aftret	
Medlem	Siri Cox	

Skjemaet leveres til styreleders postkasse i Ingebret Andersens vei 32 innen kl. 09.00 den 21.04.21 slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johannes Hanto	Ingebret Andersens Vei 32
Styremedlem	Geir Austbø	Ingebret Andersens Vei 38
Styremedlem	Tone Emblem	Ingebret Andersens Vei 24
Styremedlem	Idar Jørgensen	Ingebret Andersens Vei 22
Varamedlem	Robert Högvall	Ingebret Andersens Vei 14
Varamedlem	Anne-Mari Unsgård	Ingebret Andersens Vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Johannes Hanto		Ingebret Andersens Vei 32
Varadelegert		
Idar Jørgensen		Ingebret Andersens Vei 22

Valgkomiteen

Ole Emil Affret		Ingebret Andersens Vei 16
Thor Halvor Nelson		Ingebret Andersens Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Kalbakken BL

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.

Styrets arbeid for perioden 2020

- Gjennomført vårdugnad.
- Malt garasjeanlegg m/boder, støyskjermer og avfallshus på dugnad.
- Gjennomført service på alle Velux tak-/skråvinduer. Fire som ble satt inn i 2013 byttet (på garantien, selv om utgått). To vinduer fra 2001 er reparert og to venter på å bli skiftet ut i 2021.
- Gjennomført tetting av taket ved 12 piper (tetting ved 4 piper gjennomført i 2018).
- Lagt mønebånd av kobber på alle leiligheter.
- Gjennomført utskifting av luftehatter. Arbeidet ikke fullført, resten utføres i 2021 (ferdig februar 2021).
- Gjennomgått forsikringspolise for borettslagets bygningsmasse. Premie redusert ift. opprinnelig krav. Garasjeanlegg med boder og støyskjermer spesifisert.
- Innfaset/byttet til ny dekoder T-We Box II og ny WiFi-ruter i alle leiligheter.
- Gitt ut bestemmelser om etablering av ladestasjon i borettslagets infrastruktur.
- Gitt ut påminnelse om brannforebyggende tiltak, og hva om må gjøres dersom brann oppstår.
- Økt felleskostnader, husleien økt med 10% fra 1. juli 2020. Husleie for de to garasjene som ikke «tilhører» leilighetene, en uten og en med bod, oppjustert.
- Gjennomført 6 styremøter inkl. konstituerende møte digitalt og regnskapsmøte (digitalt). Fra august til og med desember ble enkeltsaker diskutert og vedtatt pr e-post. Samlet referat med datoer for vedtak ble signert i desember 2020.

Planer 2021

- Male resterende del av boligmassen ved hjelp av innleid firma.
- Bytte to Velux tak-/skråvinduer.
- Foreta nødvendige mindre reparasjoner.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 834 000.

Dette er kr 12 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består i hovedsak av strøm EI-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 824 379.

Dette er kr 63 510 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mer på drift og vedlikehold av borettslaget.

Resultat

Årets resultat på kr 10 903 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 31.12.2020 kr 451 973 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt redusert med ca. kr 3 465 etter gjennomgang av forsikringspolise. Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kalbakken BL.

Lån

Øvre Kalbakken BL har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent til Obos

Obos sitt forretningsførerhonorar økte med kr 703 i 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 vil omfatte maling av resterende del av bygningsmassen. Det vil bli nødvendig med låneopptak etter inngått kontrakt med malerfirma. Dersom ikke annet uforutsett vedlikeholdsbehov oppstår, vil det ikke bli nødvendig med økning av felleskostnader ut over justeringen av utgifter til bredbånd, som allerede er gjort. Justeringen som er gjort med bredbånd vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Til generalforsamlingen i Øvre Kalbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Kalbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02216, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Øvre Kalbakken Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		413 000	227 922	413 000	451 973
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 903	157 009	62 131	205 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	28 069	28 069	28 069	30 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		38 972	185 078	90 200	235 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		451 973	413 000	503 200	686 973

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		460 722	526 015
Kortsiktig gjeld		-8 749	-113 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		451 973	413 000



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	805 812	722 396	822 000	897 000
Andre inntekter	3	28 188	19 232	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		834 000	741 628	822 000	897 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-7 050	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-28 069	-28 069	-28 069	-30 000
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-35 180	-34 285	-35 000	-36 000
Konsulenthonorar	7	-956	-5 147	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-4 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-252 078	-4 959	-121 000	-45 000
Forsikringer		-109 350	-102 195	-110 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-176 107	-164 103	-180 000	-185 500
Energi/fyring		-21 583	-42 543	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 326	-86 206	-90 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-36 721	-54 568	-69 800	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-824 379	-586 075	-760 869	-692 000
DRIFTSRESULTAT		9 620	155 553	61 131	205 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 283	1 456	1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 283	1 456	1 000	0
ÅRSRESULTAT		10 903	157 009	62 131	205 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 903	157 009		



14

Øvre Kalbakken BL

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 010 000	28 010 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
Andre varige driftsmidler	13	28 070	56 139
SUM ANLEGGSMIDLER		33 288 070	33 316 139
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 849	130 902
Andre kortsiktige fordringer	14	61	0
Driftskonto OBOS-banken		176 670	141 194
Sparekonto OBOS-banken		255 141	253 919
SUM OMLØPSMIDLER		460 722	526 015
SUM EIENDELER		33 748 792	33 842 154
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		23 762 043	23 751 139
SUM EGENKAPITAL		23 763 643	23 752 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	9 976 400	9 976 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 976 400	9 976 400
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 011	113 015
Annen kortsiktig gjeld	16	2 737	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 749	113 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 748 792	33 842 154
Pantstillelse	17	9 976 400	9 976 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021

Styret i Øvre Kalbakken Borettslag

Johannes Hanto /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.

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	734 256
Bredbånd	38 400
Parkering	19 200
Leietillegg påbygg	6 720
Garasje	3 000
Eiendomsskatt	2 628
Garasje	1 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	805 812

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm El-bil	24 506
Viderefakturerte felleskostnader	3 682
SUM ANDRE INNETEKTER	28 188

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-956
SUM KONSULENTHONORAR	-956

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-225 412
Drift/vedlikehold VVS	-3 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-389
Kostnader dugnader	-22 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 078

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 625
Vann- og avløpsavgift	-103 152
Feieavgift	-3 098
Renovasjonsavgift	-68 233
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 107

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 408



Lyspærer og sikringer	-89
Snørydding	-15 954
Trykksaker	-877
Andre kontorkostnader	-258
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-5 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 721

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	61
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 222
SUM FINANSINNTEKTER	1 283

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	28 010 000
SUM BYGNINGER	28 010 000

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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el-bil	
Tilgang 2016	156 710
Korrigert for aktiverte kostnader tidligere	-11 142
Avskrevet tidligere	-89 429
Avskrevet i år	-28 069
	28 070
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	28 070

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-28 069
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil, for lite innbetalt 2020. Har blitt innbetalt i 2021.	61
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	61

NOTE: 15**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-9 976 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-9 976 400

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 737
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 737

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 976 400
TOTALT	9 976 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 010 000
Tomt	5 250 000
TOTALT	33 260 000

A) Forslag om vedtektsendringer fra styret

Saksframstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styret forslag til vedtektsendring mht. overlating av bruk iht. ny lovgivning.

B) Vedtektene § 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (forslag fra styret)

Forslag om tillegg til vedtektene § 2-2 Overføring og godkjenning av ny andelseier

Styrets forslag til vedtak, nytt pkt. 7:

Bruksrett til garasjeplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Garasjeplassene innerst på hver rekke, en med og en uten bod, er ikke tilknyttet noen bestemt andel. Disse kan fritt omsettes blant andelseiere i borettslaget.

Ledig plass tilbys de andre andelseierne ved skriftlig orientering fra andelseier (eier av plassen) i god tid før salg skal skje. Andelseier gir styret beskjed når endelig bud foreligger. Ved lik ansiennitet (i borettslaget) foretar styret loddtrekning. Hvis det ikke finnes interessenter innen borettslaget kan garasjeplassen følge leiligheten ved salg.

Begrunnelse:

Fellesgarasjen er åpen, uten skillevegger. Dersom garasjeplasser selges ut av borettslaget svekkes kontrollen med hvem som til enhver tid eier, leier, ev. låner garasjeplassene.

Forslag til vedtak: Styret forslag til endring av vedtektenes §2-2 vedtas.



C) Husordensreglene § 5 Framleie av garasjer (forslag fra styret)

Forslag til endring av husordensreglene § 5 Framleie av garasjer, andre setning.

Styrets forslag, hele paragrafen:

Garasjeplassene kan kun leies ut internt i borettslaget.

Begrunnelse:

Fellesgarasjen er åpen, uten skillevegger. Dersom garasjeplasser leies ut til personer som ikke bor i borettslaget, svekkes kontrollen med hvem som til enhver tid leier, ev. låner garasjeplassene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av Husordensreglenes §5 vedtas



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Thor Halvor Nelson Ingebret Andersens vei 12

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Austbø (gjenvalg) Ingebret Andersens vei 38

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tone Emblem Ingebret Andersens vei 24

Idar Jørgensen Ingebret Andersens vei 22

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Robert Høgvall (gjenvalg) Ingebret Andersens vei 14

Brindha Sivakumar Ingebret Andersens vei 18

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thor Halvor Nelson Ingebret Andersens vei 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Idar Jørgensen Ingebret Andersens vei 22

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ole Emil Aftret Ingebret Andersens vei 16

Siri Cox Ingebret Andersens vei 28

I valgkomiteen for Øvre Kalbakken BL
11.03.2021
Ole Emil Aftret
Thor Halvor Nelson



Annen informasjon om borettslaget

Borettslagets e-post: ovrekalbakken@styrommet.no

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 for ytterligere informasjon.

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.

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. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Maling. Tetting av tak. Legging av mønebånd. Utskifting av pipehatter. Service, reparasjon, og utskifting av skråvinduer.	Garasjeanlegg m/boder, støyskjermer og avfallshus. Tetting av tak ved resterende piper. Mønebånd av kobber på alle leiligheter. Utskifting av pipehatter og tetting av tak over og under. Service alle Velux skråvinduer. Fire som ble satt inn i 2013 byttet (garanti). To vinduer fra 2001 er reparert og to venter på å bli skiftet ut i 2021.
2018	Rehabilitering av gavlvegger	Rehabilitering 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.	