



Årsmøte 2023

Kalfarparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Kalfarparken 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 med møte:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6181>

Det holdes også et frivillig møte 7. juni kl. 18:30 , Kalfaret selskapslokale, Kalfarveien 79.

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.

Hybrid Generalforsamling

Et hybrid møte er i praksis et digitalt årsmøte med et supplerende fysisk møte på den første dagen i årsmøtet. Formålet med det supplerende møtet er:

- Å drøfte saker.
- Eventuelt gjøre endringer i sakslisten - f.eks. endre forslag til vedtak, fremme benkeforslag eller fremme kandidater til valg. Man kan naturligvis ikke fremme nye saker på det fysiske møtet, men man kan fremme alternative forslag til vedtak. Hvis så skjer, så vil rådgiver se til at sakslisten blir oppdatert. De som evt. har vært tidlig ute og stemt digitalt før oppdatering, vil få varsel på sms/e-post om at det har tilkommet ny informasjon.

Det er ikke krav til å føre protokoll på det fysiske møtet. Det kan likevel være hensiktsmessig å utarbeide et referat der saker har blitt diskutert nøye og hvor det vil være viktig å informere de stemmeberettigede som ikke var tilstede.

All stemmegivning må foregå digitalt, fra de som er digitale. De som ikke er digitale vil selvsagt få sine papirer og stemmesedler tilsendt i posten som tidligere. Som ved et heldigitalt møte, så vil de «ikke digitale» (de som har reservert seg mot digital kommunikasjon) kunne levere stemmesedler på det fysiske møtet, evt kan de leveres senere, men senest ved det digitale møtets slutt. Stemmesedler kan også sendes til sameiets rådgiver i OBOS om ønskelig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Borettslagets Internett og TV avtale
7. Døråpnere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Kalfarparken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Amund Horneland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 6

Borettslagets Internett og TV avtale

Forslag fremmet av:

Henriette Christie Ertsås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nye internett og TV avtalen med Telia er dårlig tilpasset behovene i borettslaget. De som ikke vil ha lineærTV, ikke er gamere eller stor familie der mange bruker internett

samtidig kommer særlig dårlig ut i denne avtalen. Vi må enten begynne å se lineærTV eller game for å trenge 750Mbps internett. For å strøemme Netflix trenger man 5 Mbps. Flertallet av leilighetene i vårt borettslag er små med 1 soverom og maks. 2 beboere.- Avtalen vi har nå er ikke tilpasset disse beboernes behov og utgjør en unødvendig luksusutgift i en vanskelig økonomisk tid. Jeg foreslår at styret forhandler frem en mer økonomisk avtale lik den vi hadde før, som kun inneholder internett på maksimum 50Mbps Der de som vil ha TV eller mer internett kan bestille dette utenom.

Forslag til vedtak

Styret skal forhandle frem en bedre internett og TV avtale med Telia som kan settes i verk når bindingstiden på nåværende avtale er over.

Sak 7

Døråpnere

Forslag fremmet av:

Berit Gabrielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår installasjon av automatiske døråpnere på alle ytterdører - også på inngangsdøren fra garasjen. Dørene er tunge, og det hadde derfor vært til stor hjelp med automatisk døråpner. Døråpnere vil øke sikkerheten for beboerne f eks ved brannutbrudd.

Styrets innstilling

Styret ser på mulighetene for gjennomføringen av arbeidet. For å gjennomføre arbeidet må dette budsjetteres for og vil gjennomføres litt frem i tid. Det må også innhentes tilbud fra flere leverandører, og styret må vurdere disse før man tar en beslutning.

Forslag til vedtak

Det installeres automatiske døråpnere på alle ytterdører inklusiv dører fra garasjen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Hufthammer
- Bjørn Loe Nyhuus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oliver Munkejord Amland
- Unni Gjellesvik

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Eilif Orrem

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lars Stenbeck

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Oliver Amland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ole Kolnes
-

Sak 10

Valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ole Kolnes
 - Sander Oliver Henriksen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oliver Munkejord Amland	Kalfarveien 62
Styremedlem	Karin Gjelsten	Kalfarveien 58
Styremedlem	Ole Kolnes	Kalfarveien 66
Styremedlem	Bjørn Loe Nyhuus	Kalfarveien 58
Varamedlem	Kari Øvsthus	Kalfarveien 62
Varamedlem	Sander Oliver Henriksen	Kalfarveien 62

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Oliver Munkejord Amland Kalfarveien 62

Varadelegert

Ole Kolnes Kalfarveien 66

Valgkomiteen

Bjarne Amundsen Kalfarveien 58
Amund Horneland Kalfarveien 66

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 Kalfarparken Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Kalfarparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987536489, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 1760 1766

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styrets arbeid:

- Vasketjenester.
 - Skadealliansen har tatt over som leverandør av vasketjenester. Avtalen med Skadealliansen inneholder også vask og utskiftning av matter ved Hovedinngangsdøren på bakkeplan.
- Vaktmester.
 - Borettslaget har inngått en avtale med Vestland vaktmester for vaktmestertjenester. De sjekker sprinkler, takrennene, slukene under risten ved inngangsdørene og skifte lyspærer ved behov.
- Utført skifte fra NextGenTel til Telia.
 - Alt NextGenTel-utstyr er byttet med Telia utstyr. Avtalen for leveranse av Tv og internett fra Telia er startet i alle leilighetene. Styret har også samlet sammen det gamle utstyret og returnert det til NextGenTel.
- Utført fasadevask.
 - Bergen fasade utførte i Mai - 2022 fasadevask av alle våre bygg.
- Reforhandlet avtale med A.O Grevstad om filterskifte.
 - Borettslaget har reforhandlet avtalen med A.O. Grevstad om filterskifte i borettslaget og fått en rimeligere pris enn tidligere. A.O. Grevstad har også avtale om vedlikehold av sprinkler anlegget i blokkene. Det er utført årlig filterskifte i borettslaget.
- Internkontroll
 - Styret har hatt gjennomgang av intern HMS. Her utførte styremedlemmene flere kontroller og fikk sjekket generell sikkerhet i alle blokkene.
- Skifte av rekkverk
 - Det er blitt skiftet ut rekkverk i de leilighetene det har vært behov for utskiftning. Dette er en oppfølging fra tidligere da noen har fått skiftet rekkverk ved en tidligere anledning.
- Skadedyr bekjempelse
 - Borettslaget har inngått avtale med Pelias for å bekjempe mus/rotte bestanden i området rundt blokkene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 1 613 000

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Kalfarparken Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra jan 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kalfarparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kalfarparken Borettslag** som viser et overskudd på kr 4 810 500. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

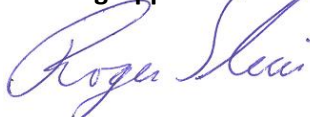
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 12. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 216 092	4 580 569	5 216 092	5 216 625
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 810 500	9 604 508	2 344 800	3 012 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 951	11 951	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	918 267	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 137 222	-3 468 166	-2 474 000	-1 920 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 684 100	-6 431 037	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-595	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		533	635 522	-129 200	1 092 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 216 625	5 216 092	5 086 892	6 309 425
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 302 566	5 432 894		
Kortsiktig gjeld		-85 941	-216 802		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 216 625	5 216 092		

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 845 998	3 102 069	2 923 896	2 832 468
Innkrevde felleskostnader	2	4 371 960	4 250 028	4 372 104	4 747 532
SUM DRIFTSINNEKTER		7 217 958	7 352 097	7 296 000	7 580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 790	-26 790	-30 000	-30 000
Styrehonorar	4	-190 000	-190 000	-190 000	-200 000
Avskrivninger	14	-11 951	-11 951	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 318	-11 066	-11 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-220 080	-214 710	-162 000	-231 000
Konsulenthonorar	6	-9 300	-31 072	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 200
Drift og vedlikehold	7	-958 785	-750 195	-1 340 000	-1 215 000
Forsikringer		-157 775	-135 385	-140 000	-173 000
Kommunale avgifter	8	-1 521 943	-1 421 542	-1 477 000	-1 613 000
Kostnader sameie	20	-449 914	-212 498	-250 000	-265 000
Energi/fyring	9	-291 376	-69 245	-180 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 720	-186 890	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-173 807	-170 552	-275 500	-270 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 207 959	-3 454 096	-4 328 200	-4 567 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 009 999	3 898 001	2 967 800	3 012 800
Innbetalt andel fellesgjeld		2 684 100	6 431 037	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 694 099	10 329 038	2 967 800	3 012 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 569	3 063	0	0
Finanskostnader	12	-902 169	-727 593	-623 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-883 600	-724 530	-623 000	0
ÅRSRESULTAT		4 810 500	9 604 508	2 344 800	3 012 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 810 500	9 604 508		

KALFARPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 536 489, KUNDENR. 6181

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	237 925 000	237 925 000
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	14	4 979	16 930
Miljøbankkonto, øremerket		119 596	0
SUM ANLEGGSMIDLER		261 049 576	260 941 930
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 312	49 114
Andre kortsiktige fordringer	15	44 663	213 129
Driftskonto OBOS-banken		3 779 841	3 753 765
Sparekonto OBOS-banken		1 428 749	1 416 886
SUM OMLØPSMIDLER		5 302 566	5 432 894
SUM EIENDELER		266 352 142	266 374 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Annen egenkapital	16	152 600 074	147 789 574
SUM EGENKAPITAL		152 611 174	147 800 674

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 269 626	40 090 948
Borettsinnskudd		78 266 400	78 266 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	119 001	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		113 655 027	118 357 348

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		78 712	203 182
Påløpte renter		7 228	3 607
Annen kortsiktig gjeld		0	10 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 941	216 802

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 352 142	266 374 824
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	263 925 000	263 925 000
Garantiansvar	20	1 245 140	202 334

Bergen, 11.04.2023

Styret i Kalfarparken Borettslag

Oliver Munkejord Amland /s/

Karin Gjelsten /s/

Ole Kolnes /s/

Bjørn Loe Nyhuus /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.

INTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 186 620
Internett	185 340
Kapitalkostnader på IN-lån	2 744 262
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	101 736
Overført til kapitalkostnader	-2 845 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 371 960

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 318.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 300
SUM KONSULENTHONORAR	-9 300

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-567 203
Drift/vedlikehold VVS	-17 377
Drift/vedlikehold elektro	-15 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 052
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 010
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 095
Kostnader dugnader	-50
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-958 785

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-671 991
Vann- og avløpsavgift	-480 541
Renovasjonsavgift	-369 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 521 943

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-172 428
Fjernvarme	-118 948
SUM ENERGI / FYRING	-291 376

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 125
Verktøy og redskaper	-939
Telefon-/kontormaskiner	-1 700
Vaktmestertjenester	-15 485
Vakthold	-9 136
Renhold ved firmaer	-112 855
Andre fremmede tjenester	-1 788
Trykksaker	-1 494
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 700
Andre kontorkostnader	-2 668
Telefon, annet	-514
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 924
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 807

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 928
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 458
Andre renteinntekter	183
SUM FINANSINNTEKTER	18 569

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 182
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-832 987
SUM FINANSKOSTNADER	-902 169

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006.	237 925 000
SUM BYGNINGER	237 925 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.166/bnr.1760 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter	
Tilgang 2018	59 754
Avskrevet tidligere	-42 823
Avskrevet i år	-11 951
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 797
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 951

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	42 984
HPVEL	1 679
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 663

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	87 130 611
Egenkapital fra IN tidligere år	119 343 833
Egenkapital fra IN 2022	2 684 100
Reduksjon EK fra IN	-56 558 470
SUM ANNEN EGENKAPITAL	152 600 074

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	129 295
Nedbetalt i år	124 211
	-2 746 494

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-182 647 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 083 425
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 013 011
Nedbetalt tidligere, IN	119 343 833
Nedbetalt i år, IN	2 684 100
	-32 523 131
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-35 269 625

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-119 001
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-119 001
-----------------------------------	-----------------

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-78 266 400
-----------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-78 266 400
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 266 400
-----------------	------------

Pantelån	35 269 626
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	65 469 463
----------------------------	------------

TOTALT	179 005 489
---------------	--------------------

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

Bygninger	237 925 000
-----------	-------------

Tomt	23 000 000
------	------------

TOTALT	260 925 000
---------------	--------------------

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 24,72 % av Sameiet Hansaparken Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel.

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Sameiet Hansaparken Vel og utgjør kr 1 245 140.

Selskapets andel i Sameiet Hansaparken Vel er innbakt i kortsiktig fordringer under

omløpsmidler

omløpsmidler

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Hansaparken Vel er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.

I 2021 er det påløpt større kostnader i Sameiet Hansaparken Vel knyttet til lekkasje på

takterasse. De økte kostnadene knyttet til dette kommer til uttrykk i årsregnskapet

til Kalfarparken Borettslag i 2022.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606468. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved forfallsdato på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Valgkomiteens innstilling til styret i Kalfarparken borettslag.

Styreleder som velges for 2 år: Jon Eilif Orrem – Mobil 911 32 149 – Epost: orrem@orrem.no

Styremedlem som velges for 2 år: Ann Kristin Hufthammer – Mobil 900 96 031 – Epost: annkhuft@online.no

Styremedlem som velges for ett år (erstatte Eli Aamodt): Lars Stenbeck – Mobil 957 91 795 – Epost: lars.stenbeck84@gmail.com

Styremedlem som velges for 2 år (gjenvalg): Bjørn Loe Nyhuus – Mobil 992 16 712 – Epost: bln@pcss.no

Varamedlem som velges for 1 år (går fra styreleder til vara): Oliver Munkejord Amland – 481 89 858 – Epost oliver.amland@hotmail.com

Varamedlem som velges for 1 år: Unni Gjellesvik – Mobil 906 56 646 – Epost gjellesvik@outlook.com

Mvh. Valgkomiteen
Amund Horneland
Bjarne Amundsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 7.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.23

Selskapsnummer: 6181 **Selskapsnavn:** Kalfarparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Lilleskare er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Amund Horneland er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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 200 000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Borettslagets Internett og TV avtale

Styret skal forhandle frem en bedre internett og TV avtale med Telia som kan settes i verk når bindingstiden på nåværende avtale er over.

For

Mot

Sak 7 Døråpnere

Det installeres automatiske døråpnere på alle ytterdører inklusiv dører fra garasjen.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ann Kristin Hufthammer

Bjørn Loe Nyhuus

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Oliver Munkejord Amland

Unni Gjellesvik

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jon Eilif Orrem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lars Stenbeck

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Oliver Amland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ole Kolnes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 10 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Ole Kolnes

Sander Oliver Henriksen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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