



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 797 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 847 725	2 157 313
Sum inntekter		1 847 725	2 157 313
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		1 087 440	792 626
Sum kostnader		1 134 221	839 407
Driftsresultat		713 504	1 317 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253	651
Sum finansinntekter		253	651
Annen finanskostnad		131 003	208 620
Sum finanskostnader		131 003	208 620
Netto finans		-130 750	-207 969
Ordinært resultat før skattekostnad		582 754	1 109 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 754	1 109 937
Årsresultat		582 754	1 109 937
Totalresultat		582 754	1 109 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 754	1 109 937
Sum overføringer og disponeringer		582 754	1 109 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 249 385	28 249 385
Sum varige driftsmidler		28 249 385	28 249 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 249 385	28 249 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 123	39 030
Sum fordringer		26 123	39 030
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 752	672 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 752	672 004
Sum omløpsmidler		759 875	711 034
SUM EIENDELER		29 009 260	28 960 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 228 492	6 645 738
Sum opptjent egenkapital		7 228 492	6 645 738
Sum egenkapital		7 230 792	6 648 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 864 517	10 492 425
Øvrig langsiktig gjeld		11 515 000	11 515 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 379 517	22 007 425
Sum langsiktig gjeld		21 379 517	22 007 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276 632	286 372
Leverandørgjeld		122 319	13 840
Annen kortsiktig gjeld			4 744
Sum kortsiktig gjeld		398 951	304 956
Sum gjeld		21 778 468	22 312 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 009 260	28 960 419



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336090

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 797 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 847 725	2 157 313
Sum inntekter		1 847 725	2 157 313
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		1 087 440	792 626
Sum kostnader		1 134 221	839 407
Driftsresultat		713 504	1 317 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253	651
Sum finansinntekter		253	651
Annen finanskostnad		131 003	208 620
Sum finanskostnader		131 003	208 620
Netto finans		-130 750	-207 969
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 754	1 109 937
Årsresultat		582 754	1 109 937
Totalresultat		582 754	1 109 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 754	1 109 937
Sum overføringer og disponeringer		582 754	1 109 937



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 249 385	28 249 385
Sum varige driftsmidler		28 249 385	28 249 385

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		28 249 385	28 249 385
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		26 123	39 030
Sum fordringer		26 123	39 030

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 752	672 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 752	672 004

Sum omløpsmidler		759 875	711 034
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		29 009 260	28 960 419
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 228 492	6 645 738



Sum opptjent egenkapital	7 228 492	6 645 738
Sum egenkapital	7 230 792	6 648 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 864 517	10 492 425
Øvrig langsiktig gjeld	11 515 000	11 515 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 379 517	22 007 425
Sum langsiktig gjeld	21 379 517	22 007 425
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	276 632	286 372
Leverandørgjeld	122 319	13 840
Annen kortsiktig gjeld		4 744
Sum kortsiktig gjeld	398 951	304 956
Sum gjeld	21 778 468	22 312 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 009 260	28 960 419



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE 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

4788 Kristian Fjelds Gate Borettslag





Til andelseierne i Kristian Fjelds Gate Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18. mai 2022 kl. 18.00 i Sentrumsgården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Kristian Fjelds Gate Borettslag 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 Kristian Fjelds Gate Borettslag
avholdes onsdag 18. mai 2022 kl. 18:00 i Sentrumsgården.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montere redskapsbod
- B) Vedtektsendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Stange, 07.04.2022
Styret i Kristian Fjelds Gate Borettslag

Ivar Dahl

Ingrid Årnes

Edith Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Dahl	Kristian Fjelds Gate 13
Styremedlem	Ingrid Årnes	Kristian Fjelds Gate 13
Styremedlem	Edith Johansen	Kristian Fjelds Gate 13
Varamedlem	Ingrid Andreassen	Kristian Fjelds Gate 13
Varamedlem	Aase Berit Ransted	Kristian Fjelds Gate 13
Varamedlem	Trond Sagen	Kristian Fjelds Gate 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ivar Dahl Kristian Fjelds Gate 13

Varadelegert
Edith Johansen Kristian Fjelds Gate 13

Valgkomiteen

Oddbjørg Nilsen Kristian Fjelds Gate 13

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kristian Fjelds Gate Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Kristian Fjelds Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982797292, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Kristian Fjelds gate 13

Gårds- og bruksnummer:
96 63

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.

Kristian Fjelds Gate 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Rengjøring tak og renner.

Vaktmester 1 har gjort jobben med å rengjøre tak, renner og sluk for mose.

Ryddet i søppelrom.

Det er ryddet og montert hylle i søppelrommet. Håper det ble bedre å komme fram og at det ble litt mer oversiktlig i søppelrommet.

Heis/Heisesjakt.

På grunn av at heisen har bråket voldsomt har styret bestemt at det skulle monteres varmeovn i heisesjakten under heisen og samtidig byttet filter og ventil på hydraulik. Håper på den måten at heisen vil fungere bedre også når det blir kaldere

Automatisk døråpner.

Det er montert automatiske døråpnere i alle etg. Unntatt en etg. Planen til styret er at det skal monteres automatisk døråpner til døren som mangler i 2022.

Montert komfyrvakt og vannstopper.

Det er bestemt at det monteres komfyrvakt og vannstoppere i alle leiligheter i blokken. Dette er en stor utgift, men styret mente det var meget viktig å få montert både komfyrvakt og vannstoppere så borettslaget betaler alle utgifter.

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 1 847 725.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 134 221.

Resultat

Årets resultat på kr 582 754 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke foretatt ekstraordinære innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 360 924 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.



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 96 000 til ordinært vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr **4 857**.

Lån

Kristian Fjelds Gate Borettslag har 2 lån. Ett i OBOS og ett i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har blitt indeksregulert med 3 % for regnskapsåret 2022.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kristian Fjelds gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristian Fjelds gate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Askøle Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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 uregelmheter eller utilsåttede feil, og å avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 uregelmheter eller utilsåttede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med normalitet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 982 797 292, KUNDENR. 4788

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	406 078	255 402	406 078	360 924
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	582 754	1 109 937	663 100	624 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-627 908	-607 005	-621 000	-631 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-352 256	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-45 154	150 676	42 100	-6 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	360 924	406 078	448 178	354 324

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	759 875	711 034
Kortsiktig gjeld	-398 951	-304 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	360 924	406 078



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		552 219	600 113	564 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 236 600	1 204 944	1 236 000	1 788 000
Andre inntekter	3	58 906	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 847 725	1 805 057	1 800 000	1 788 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-6 300	-6 000
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	-45 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-5 100	-4 900	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 255	-62 685	-64 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-11 335	-10 635	-12 000	-12 000
Kontingenter		-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
Drift og vedlikehold	8	-253 076	-32 617	-120 000	-96 000
Forsikringer		-47 495	-44 611	-46 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-287 792	-290 537	-300 000	-312 000
Energi/fyring		-66 748	-50 885	-72 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 100	-132 075	-138 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-234 939	-159 082	-180 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 134 221	-839 407	-992 900	-1 032 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		713 504	965 650	807 100	755 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	352 256	0	0
DRIFTSRESULTAT		713 504	1 317 906	807 100	755 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	253	651	0	0
Finanskostnader	12	-131 003	-208 620	-144 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 750	-207 969	-144 000	-131 000
ÅRSRESULTAT		582 754	1 109 937	663 100	624 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		582 754	1 109 937		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 899 385	27 899 385
Tomt		350 000	350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		28 249 385	28 249 385
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 054	36 789
Andre kortsiktige fordringer	14	69	2 241
Driftskonto OBOS-banken		616 709	555 213
Sparekonto OBOS-banken		117 043	116 790
SUM OMLØPSMIDLER		759 875	711 034
SUM EIENDELER		29 009 260	28 960 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	15	7 228 492	6 645 738
SUM EGENKAPITAL		7 230 792	6 648 038
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 864 517	10 492 425
Borettsinnskudd	17	11 515 000	11 515 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 379 517	22 007 425
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		122 319	13 840
Påløpte renter		23 845	36 673
Påløpte avdrag		252 787	249 699
Annen kortsiktig gjeld		0	4 744
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 951	304 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 009 260	28 960 419
Pantstillelse	18	35 225 000	35 225 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 07.04.2022
Styret i Kristian Fjelds Gate Borettslag

Ivar Dahl/s/

Ingrid Årnes/s/

Edith Johansen/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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 140 000
Kabel-tv	96 600
Kapitalkostnader på IN-lån	552 150
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	69
Overført til kapitalkostnader	-552 219
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 236 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon nettleie 2018-2021	58 906
SUM ANDRE INNTEKTER	58 906

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 41 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 335
SUM KONSULENTHONORAR	-11 335

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 635
Drift/vedlikehold VVS	-97 138
Drift/vedlikehold elektro	-105 642
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 076

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

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

Eiendomsskatt	-87 432
Vann- og avløpsavgift	-111 178
Renovasjonsavgift	-89 182
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 792

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 171
Driftsmateriell	-658
Vaktmestertjenester	-131 589
Renhold ved firmaer	-36 548
Snørydding	-28 050
Gressklipping	-17 906
Kontor- og datarekvisita	-10 405
Trykksaker	-937
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-1 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 939

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	253
SUM FINANSINNEKTER	253

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-48 817
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-82 186
SUM FINANSKOSTNADER	-131 003

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002	25 645 000
Tilgang 2016	489 315
Tilgang 2017	1 675 070
Tilgang 2018	90 000
SUM BYGNINGER	27 899 385

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.96/bnr.63

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	69
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	69

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 125 684
Egenkapital fra IN tidligere	3 852 256
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 749 448
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 228 492

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 630 000
Nedbetalt tidligere	442 280
Nedbetalt i år	124 506
	-4 063 214

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2002	-14 480 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 323 039
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	503 402
Nedbetalt tidligere, IN	3 852 256
Nedbetalt i år, IN	0
	-5 801 303
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 864 517

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-11 515 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 515 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	11 515 000
Pantelån	9 864 517
Påløpte avdrag	252 787
Beregnete IN-forpliktelser	2 102 808
TOTALT	23 735 112

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

Bygninger	27 899 385
Tomt	350 000
TOTALT	28 249 385



4 A)
Montere redskapsbod for oppbevaring av diverse utstyr tilhørende borettslaget. Størrelsen på boden vil være på ca 12 m2.

B) Endring av vedtektenes punkt 8.1. Styret skal nå bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer.

Annen 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655036. 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.



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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Utskifting av råtne vinduer



4788 Kristian Fjelds Gate Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.