



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 432 440	1 407 708
Sum inntekter		1 432 440	1 407 708
Kostnader			
Lønnskostnad		57 876	57 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 852	18 852
Annen driftskostnad		852 207	861 608
Sum kostnader		928 935	938 020
Driftsresultat		503 505	469 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 086	877
Sum finansinntekter		1 086	877
Annen finanskostnad		83 910	104 774
Sum finanskostnader		83 910	104 774
Netto finans		-82 824	-103 897
Ordinært resultat før skattekostnad		420 681	365 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		420 681	365 791
Årsresultat		420 681	365 791
Totalresultat		420 681	365 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 681	365 791
Sum overføringer og disponeringer		420 681	365 791



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		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		656 781	675 633
Sum varige driftsmidler		3 540 065	3 558 917
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 540 065	3 558 917
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		328	
Sum fordringer		328	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 402	787 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 402	787 685
Sum omløpsmidler		985 730	787 685
SUM EIENDELER		4 525 795	4 346 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		181 541	602 222
Sum opptjent egenkapital		-181 541	-602 222
Sum egenkapital		-178 841	-599 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 099 704	4 319 487
Øvrig langsiktig gjeld		602 300	602 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 702 004	4 921 787
Sum langsiktig gjeld		4 702 004	4 921 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		483	467
Leverandørgjeld			37
Skyldige offentlige avgifter		72	72
Annen kortsiktig gjeld		2 077	23 762
Sum kortsiktig gjeld		2 632	24 338
Sum gjeld		4 704 636	4 946 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 525 795	4 346 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224852

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 432 440	1 407 708
Sum inntekter		1 432 440	1 407 708
Kostnader			
Lønnskostnad		57 876	57 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 852	18 852
Annen driftskostnad		852 207	861 608
Sum kostnader		928 935	938 020
Driftsresultat		503 505	469 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 086	877
Sum finansinntekter		1 086	877
Annen finanskostnad		83 910	104 774
Sum finanskostnader		83 910	104 774
Netto finans		-82 824	-103 897
Ordinært resultat før skattekostnad		420 681	365 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		420 681	365 791
Årsresultat		420 681	365 791
Totalresultat		420 681	365 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 681	365 791
Sum overføringer og disponeringer		420 681	365 791



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN 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	2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	656 781	675 633
Sum varige driftsmidler	3 540 065	3 558 917
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	3 540 065	3 558 917
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	328	
Sum fordringer	328	0
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	985 402	787 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	985 402	787 685
Sum omløpsmidler	985 730	787 685
SUM EIENDELER	4 525 795	4 346 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	2 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	181 541	602 222
Sum opptjent egenkapital	-181 541	-602 222
Sum egenkapital	-178 841	-599 522
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 099 704	4 319 487
Øvrig langsiktig gjeld	602 300	602 300
Sum annen langsiktig gjeld	4 702 004	4 921 787
Sum langsiktig gjeld	4 702 004	4 921 787
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	483	467
Leverandørgjeld		37
Skyldige offentlige avgifter	72	72
Annen kortsiktig gjeld	2 077	23 762
Sum kortsiktig gjeld	2 632	24 338
Sum gjeld	4 704 636	4 946 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 525 795	4 346 602



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN 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

3530 Kirkebydalen Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Kirkebydalen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 30. mars 2022 kl. 18.00 i Rødekorshuset, Åleveien, 1621 Gressvik.

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 Kirkebydalen 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kirkebydalen Borettslag avholdes
onsdag 30. mars 2022 kl. 18.00 i Rødekorshuset, Åleveien, 1621 Gressvik.**

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) 1 Stoppekraner.
- B) 2 El- billading

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 22.03.2022
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen/s/ Terje Bakstad/s/ Mai Kristin Hansen/s/ Grete Viken Olafsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Jan Nilsen	Bjerkelundsveien 28D
Styremedlem	Terje Bakstad	Bjerkelundsveien 30 B
Styremedlem	Mai Kristin Hansen	Almgrensvei 1D
Styremedlem	Grete Viken Olafsen	Bjerkelundsveien 30 D
Varamedlem	Kirsten Jebsen	Bjerkelundsveien 30 A
Varamedlem	Henrik Hurrød Larsen	Theodor Josefsens Vei 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Varadelegert
Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

Valgkomiteen

Odd Ragnar Solgård Theodor Josefsens Vei 3C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kirkebydalen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkebydalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951923869, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Theodor Josefsens Vei 1A-C
3A-C
Almgrensvei 1A-D, 3A-B
Bjerkelundsveien 28A-D
30A-D, 32A-C, 51A-D

Gårds- og bruksnummer:
50 62

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.

Kirkebydalen 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 PWC Østfold.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har i 2021 foretatt befarings av alle boliger utvendig.

For enheter på ett plan, er det montert nye gitter på lufteluker.

Det er foretatt skifte av klednings bord, hjørne kasser på flere enheter i 2021.

Vi vil også i 2022, ta en befarings for nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold 2022:

Det er besluttet av styret at det skal vaskes og males innen høst 2022.

De som gjorde dette i 2021, slipper selvfølgelig dette.

Vi fortsetter med gråfargen som i dag.

Nytt er at hvite flater erstattes med fargen Bomull. Det betyr samme som er på de nye vinduer/ dører som er bytte de siste år.

Styret vil gå til innkjøp av vaskemidler og maling. Malerkoster etc. holdes av den enkelte selv.

Garasje:

Det er planlagt en oppgradering av området syd for og foran garasjerekken, ved å legge nytt dekke som er mer holdbart og at vi slipper avrenning til diket i Bjerkelundsveien.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 432 440,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **928 935,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **420 681,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **983 098,-** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150.000 til større vedlikehold som omfatter vask og maling i 2022, samt annet nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 533,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkebydalen Borettslag.

Lån

Kirkebydalen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,2 % grunnet generell lønns og prisvekst.

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.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Kirkebydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirkebydalen Borettslags årsregnskap 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

- oppfyller 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 misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirkebydalen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

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.	763 348	586 284	763 348	983 098
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	420 681	365 791	338 517	319 414
Tilbakeføring av avskrivning 13	18 852	18 852	21 351	21 351
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-219 783	-207 580	-220 000	-221 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	219 750	177 063	139 868	119 765
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	983 098	763 347	903 216	1 102 863

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	985 730	787 685
Kortsiktig gjeld	-2 632	-24 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	983 098	763 347

BESKYTTET



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 432 440	1 407 708	1 282 000	1 432 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 432 440	1 407 708	1 282 000	1 432 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 876	-12 560	-12 632	-12 366
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-18 852	-18 852	-21 351	-21 351
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-88 750	-86 585	-89 000	-90 968
Konsulenthonorar	6	-10 538	-6 398	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-112 519	-170 602	-90 000	-161 000
Forsikringer		-118 649	-83 043	-87 195	-123 394
Festeavgift		-85 462	-83 453	-83 453	-85 462
Kommunale avgifter	8	-309 957	-293 606	-276 152	-319 193
TV-anlegg/bredbånd		-113 076	-113 076	-120 000	-119 000
Andre driftskostnader	9	-3 858	-15 570	-17 800	-17 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-928 935	-938 020	-858 983	-1 011 234
DRIFTSRESULTAT		503 505	469 688	423 017	420 766
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 086	877	0	900
Finanskostnader	11	-83 910	-104 774	-84 500	-102 252
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 824	-103 897	-84 500	-101 352
ÅRSRESULTAT		420 681	365 791	338 517	319 414
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		420 681	365 791		

BESKYTTET



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 883 284	2 883 284
Andre varige driftsmidler	13	656 781	675 633
SUM ANLEGGSMIDLER		3 540 065	3 558 917
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	328	0
Driftskonto OBOS-banken		483 093	286 462
Sparekonto OBOS-banken		502 309	501 223
SUM OMLØPSMIDLER		985 730	787 685
SUM EIENDELER		4 525 795	4 346 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	15	-181 541	-602 222
SUM EGENKAPITAL		-178 841	-599 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 099 704	4 319 487
Borettsinnskudd	17	602 300	602 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 702 004	4 921 787
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	37
Skyldige offentlige avgifter	18	72	72
Påløpte renter		483	467
Annen kortsiktig gjeld	19	2 077	23 762
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 632	24 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 525 795	4 346 602
Pantstillelse	20	5 702 300	5 702 300
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 22.03.2022
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen/s/

Terje Bakstad/s/

Mai Kristin Hansen/s/

Grete Viken Olafsen/s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 263 528
Mediaprodukter	125 712
Garasje	43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 432 440

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-510
Arbeidsgiveravgift	-7 122
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 876

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Teknisk Service	-10 538
SUM KONSULENTHONORAR	-10 538

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 503
Drift/vedlikehold VVS	-5 145
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 671
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-112 519

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 578
Kommunale avgifter	-222 379
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-309 957

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-625
Andre kontorkostnader	-450
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 858

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 086
SUM FINANSINNTEKTER	1 086

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-83 910
SUM FINANSKOSTNADER	-83 910

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	1 964 400
Rehabilitering 1995/1996	918 884
SUM BYGNINGER	2 883 284

Gnr.50/bnr.62

Tomten er festet til 2064 i 99 år fra 1965.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Arbeidsmaskiner**

Kostpris	24 990	
Avskrevet tidligere	-24 989	
		1
Snøfreser		
Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	942 632	
Avskrevet tidligere	-267 001	
Avskrevet i år	-18 852	
		656 779
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		656 781

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-18 852
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye betalte kommunale avgifter i 2021	328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	328

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKRETT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 962 225
Nedbetalt tidligere	642 738
Nedbetalt i år	219 783
	-4 099 704
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 099 704

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966 -602 300

SUM BORETTSINNSKUDD -602 300**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -72

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -72**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -510

Påløpte kostnader -1 567

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 077**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	602 300
Pantelån	4 099 704
TOTALT	4 702 004

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

Bygninger	2 883 284
TOTALT	2 883 284



Innkomne forslag

A) Stoppekraner

Det er kommet forslag/spørsmål vedr. stoppekran i Boenhetene. Vi vil komme med info om dette på årsmøtet 30/3-22

B) El bil, lading

Det blir mer og mer vanlig med El bil. Hva med lade punkter? Hvor? Hva kan gjøres?
På årsmøtet 30/3-22, vil det bli en gjennomgang av de muligheter / begrensninger for lading i vårt borettslag.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Grete Viken Olafsen Bjerkelundsveien 30 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Terje Bakstad Bjerkelundsveien 30 B

Mai Kristin Hansen Almgrensvei 1D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

2. Henrik Hurrød Larsen Theodor Josefsens Vei 1 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater er meldt inn.

I valgkomiteen for Kirkebydalen Borettslag

Odd Ragnar Solgård

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrommet har e-post kirkebydalen@styrommet.no.

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

Borettslaget har garasje plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 868591. 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.

BESKYTTET

**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

2021	Generelt	Byttet kledningsbord/hjørnekasser og annet på feler enheter der det var nødvendig
2021	Lufteventil gitter	I de lave reker er det montert ny gittere på lufteventiler
2020	Skiftet Kjøkkenvinduer	Skiftet Kjøkkenvinduer i Theodor Josefsens vei 1 og 3
2019	Skiftet kjøkkenvinduer etc	Skiftet kjøkkenvinduer og sørvegg m/vindu, i Bjerkelundsveien 32. Og kjøkkenvinduer i Almgrensvei 3 pluss skiftet panel der det var div råteskader og vindu endevegg 3b
2017	Skiftet stuevinduer, verandadører	Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 28 —30 —51 og Almgrensvei 1.
2017	Icopal utbedret endevegger og takene i 2	Icopal utbedret endevegger og takene i 2 etasjes rekkehus.
2017 - 2018	Rørfornyng	2017: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 51 2018: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 28 og Almgrensvei 1
2016	Inninstallasjon av vannmålere	installert vannmåler i alle lave rekkehus for å kunne lese av utvendig.
2014 - 2015	Vindusskifte, verandadører og panel	Skiftet vinduer og panel i 2 etg i Bjerkelundsveien 28 -30 -51 og Almgrensvei 1 . 2 etasjes rekkehus. Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 32, Almgrensvei 3 og Theodoer Josefsens vei 1 og 3. Lave rekkehus.
2012	Oppgradering	Byttet vinduer og etterisolerte i 2 etasje, samt vinduer i rekkehusene på ett plan
2010 - 2011	Utbedret tak + overvann kjørt over bakke	

BESKYTTET



3530 Kirkebydalen 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)

BESKYTTET



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.

BESKYTTET