



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kundert Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ingvild Jamt
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		1 130 820	1 128 600
Sum inntekter		1 130 820	1 128 600
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	30 672
Annen driftskostnad		560 964	602 924
Sum kostnader		592 342	633 596
Driftsresultat		538 478	495 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 461	3 462
Sum finansinntekter		1 461	3 462
Annen finanskostnad		90 450	113 641
Sum finanskostnader		90 450	113 641
Netto finans		-88 989	-110 179
Ordinært resultat før skattekostnad		449 489	384 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 489	384 825
Årsresultat		449 489	384 825
Totalresultat		449 489	384 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 489	384 825
Sum overføringer og disponeringer		449 489	384 825



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		13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 795	74 795
Sum varige driftsmidler		13 310 395	13 310 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 310 395	13 310 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 712	76 182
Sum fordringer		74 712	76 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 590	1 081 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 590	1 081 335
Sum omløpsmidler		1 332 302	1 157 517
SUM EIENDELER		14 642 697	14 467 912

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 030 126	4 580 637
Sum opptjent egenkapital		5 030 126	4 580 637
Sum egenkapital		5 032 126	4 582 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 406 541	4 671 717
Øvrig langsiktig gjeld		5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 606 541	9 871 717
Sum langsiktig gjeld		9 606 541	9 871 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		520	506
Leverandørgjeld		2 640	13 052
Annen kortsiktig gjeld		871	
Sum kortsiktig gjeld		4 030	13 558
Sum gjeld		9 610 571	9 885 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 642 697	14 467 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251741

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kundert Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ingvild Jamt
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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 130 820	1 128 600
Sum inntekter		1 130 820	1 128 600
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	30 672
Annen driftskostnad		560 964	602 924
Sum kostnader		592 342	633 596
Driftsresultat		538 478	495 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 461	3 462
Sum finansinntekter		1 461	3 462
Annen finanskostnad		90 450	113 641
Sum finanskostnader		90 450	113 641
Netto finans		-88 989	-110 179
Ordinært resultat før skattekostnad		449 489	384 825
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 489	384 825
Årsresultat		449 489	384 825
Totalresultat		449 489	384 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 489	384 825
Sum overføringer og disponeringer		449 489	384 825



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert 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		13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 795	74 795
Sum varige driftsmidler		13 310 395	13 310 395

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 310 395	13 310 395
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		74 712	76 182
Sum fordringer		74 712	76 182

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 590	1 081 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 257 590	1 081 335

Sum omløpsmidler		1 332 302	1 157 517
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		14 642 697	14 467 912
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 030 126	4 580 637
Sum opptjent egenkapital	5 030 126	4 580 637
Sum egenkapital	5 032 126	4 582 637
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 406 541	4 671 717
Øvrig langsiktig gjeld	5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 606 541	9 871 717
Sum langsiktig gjeld	9 606 541	9 871 717
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	520	506
Leverandørgjeld	2 640	13 052
Annen kortsiktig gjeld	871	
Sum kortsiktig gjeld	4 030	13 558
Sum gjeld	9 610 571	9 885 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 642 697	14 467 912



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert 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

3651 Kundert Borettslag





Til andelseierne i Kundert Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 30. mars 2022 kl. 1400 i Borge U-skole.

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 Kundert 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.



Ordinær generalforsamling i Kundert Borettslag
holdes onsdag 30. mars 2022 kl. 1400 i Borge U-skole

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 innkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- a) Årsrapport og regnskap for 2021
- b) Styret foreslår å overføre årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Generalforsamlingen i 2021 fastsatte styrehonoraret til kr. 27.500,-.
Styret foreslår ikke noen økning i 2022.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er innkommet to forslag, begge fra Stein Ruud, R. Amundsensvei 54 C.

- a) Informasjon
- b) Handlingsplan vedlikehold

Styret har behandlet de to forslagene og fremmer følgende

forslag til vedtak på generalforsamlingen:

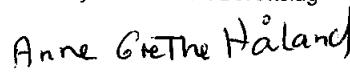
- a) Styret er enig i at informasjon til/fra beboerne er viktig. Det forsøkes å utarbeide månedlige nyhetsbrev hvis ikke oftere er påkrevet.
- b) Det utarbeides et skjema hvor beboerne kan fylle ut merknader om vedlikehold som er borettslagets ansvar.
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra minst to tilbydere om å utarbeide en langtidsplan for vedlikehold.
Vedlikeholdsarbeidet inngår i budsjettet for 2023 og starter våren 2023.

5. VALG AV TILLITSVALGTE


- a) Leif Andersen - styreleder for 2 år
- b) Grete Bratli - styremedlem for 2 år
- c) Anne Grethe Håland - styremedlem for 2 år
- d) Valg av varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 1. mars 2022
Styret i Kundert Borettslag


Leif Andersen


Anne Grethe Håland


Grete Bratli


Jan Abrahamsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 12.07.2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Andersen	Roald Amundsens Vei 58 B
Styremedlem	Grete Bratli	Roald Amundsens Vei 60 A
Styremedlem	Anne Grethe Håland	Roald Amundsens Vei 64
Varamedlem	Jan Abrahamsen	Roald Amundsens Vei 60 D

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

Generelle opplysninger om Kundert Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Kundert Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947515640, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Roald Amundsens Vei 50, 56, 64

Roald Amundsens Vei 54A-C, 58A-C, 60A-E, 62A-F

Gårds- og bruksnummer:

610 280 281

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.

Kundert 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.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte:

Etter generalforsamlingen i 2021 fungerte følgende styre fram til ekstraordinær generalforsamling i juli:

Leder:	Odd Askerød	R. Amundsensvei 60 B	2020 – 2022
Styremedlem:	Leif Andersen	R. Amundsensvei 58 B	2021 – 2023
Styremedlem:	Anne G. Håland	R. Amundsensvei 64	2020 – 2022
Varamedlem:	Grete Bratli	R. Amundsensvei 60 A	2021 – 2022

På ekstraordinær generalforsamling i juli 2021 ble følgende styre valgt fram til ordinær generalforsamling i 2022:

Leder:	Leif Andersen	R. Amundsensvei 58 B	2021 – 2022
Styremedlem:	Anne G. Håland	R. Amundsensvei 64	2020 – 2022
Styremedlem:	Grete Bratli	R. Amundsensvei 60 A	2021 – 2022
Varamedlem:	Jan Abrahamsen	R. Amundsensvei 60 D	2021 – 2022

Styrets arbeid:

I årsmøteperioden (2021) er det holdt 9 styremøter og behandlet 34 saker inkludert eventuelt.

Også 2021 var preget av pandemien med Covid-19 og Omikron og generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Pandemien medførte at vi heller ikke i 2021 gjennomførte sommerfesten for våre beboere. Det tragiske og plutselige dødsfallet til styrets leder på St. Hansaftenen førte til at en ekstraordinær generalforsamling måtte gjennomføres i juli. Den ble holdt i parken.

Etter at kommunen anla en disc-golfbane på området til Borge u-skole hadde vi flere dialoger med kommunen om å få flyttet deler av den. Bakgrunnen var at deltakerne hadde manglende kontroll over hvor discene havnet og også at de hoppet over gjerdene og var sjenerende på noen av våre beboere. Det var også mye bass-støy fra biler på p-plassen til kommunen. Vår anmodning om å flytte på disc-golfbanen ble imøtekommet og det ble også satt opp et info-skilt om å vise hensyn med bruk av høyttalere på kvelden.

«Feilparkering» av biler på området er en gjenganger i styret. Biler skal ikke langtidparkeres foran inngangene med hensyn til brann, ambulanse etc.

Styret har fornyet kontrakten med Øby Anlegg og Utemiljø om klipping av plener og vintervedlikehold. Norsk Brannvern har gjennomført kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Firmaet Ashuri Vindu- og fasadeglans vasket fasadene til boligene, bodene og garasjene. I parken har det vært rydding og vedlikehold på duggnad.

Boden, som er en del av legjerdet mot Borgeveien er i en elendig forfatning. Mesteparten av det som var lagret der ble kjørt på Øra-fyllingen. Styret har i budsjettet for 2022 satt av midler til innkjøp av en ny bod.

Ellers har styret bedt Øby å se hva som kan gjøres i forbindelse med utglidninger ved Roald Amundsensvei 54 c og foreta nyplanting der hvor hekken er kjørt ned.

Styret vil rette en takk til Odd Håland for maling av toppen på leveggen samt stell av blomsterbed ved innkjøringen og heising av flagg.



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 1 130 820,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger i forbindelse med vask av garasjer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 592 342,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fasadevask.

Resultat

Årets resultat på kr 449 489,- 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 1 328 272,- 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 185 000,- til nødvendig vedlikehold, inkludert bod.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kundert Borettslag.

Lån

Kundert Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.21: 2,15 %. Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2016.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

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. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kundert Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kundert 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 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 - Kundert 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, 8. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KUNDERT BORETTSLAG ORG.NR. 947 515 640, KUNDENR. 3651

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.	1 143 959	1 010 423	1 143 959	1 328 272
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	449 489	384 825	493 054	393 760
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-265 176	-251 289	-265 000	-267 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	184 313	133 536	228 054	126 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 328 272	1 143 959	1 372 013	1 455 032
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 332 302	1 157 517		
Kortsiktig gjeld	-4 030	-13 558		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 328 272	1 143 959		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 000	1 128 000	1 128 000	1 128 000
Innbetalinger		0	600	0	0
Andre inntekter	3	2 820	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 130 820	1 128 600	1 128 000	1 128 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 878	-8 172	-3 878	-3 878
Styrehonorar	5	-27 500	-22 500	-27 500	-27 500
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 750	-3 862	-3 862
Forretningsførerhonorar		-62 065	-60 255	-62 062	-63 616
Konsulenthonorar		0	-1 271	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-167 822	-185 872	-73 000	-185 500
Forsikringer		-58 464	-50 729	-52 500	-62 556
Kommunale avgifter	8	-170 297	-164 814	-171 844	-174 996
Energi/fyring		-4 233	-2 011	-2 500	-3 647
TV-anlegg/bredbånd		-71 151	-70 836	-73 000	-73 285
Andre driftskostnader	9	-23 182	-63 387	-72 200	-7 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-592 342	-633 596	-546 346	-610 240
DRIFTSRESULTAT		538 478	495 004	581 654	517 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 461	3 462	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-90 450	-113 641	-91 600	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 989	-110 179	-88 600	-124 000
ÅRSRESULTAT		449 489	384 825	493 054	393 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		449 489	384 825		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 345 050	12 345 050
Tomt		890 550	890 550
Andre varige driftsmidler	13	74 795	74 795
SUM ANLEGGSMIDLER		13 310 395	13 310 395
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 712	76 182
Driftskonto OBOS-banken		608 516	433 665
Driftskonto OBOS-banken II		6	6
Sparekonto OBOS-banken		649 068	647 664
SUM OMLØPSMIDLER		1 332 302	1 157 517
SUM EIENDELER		14 642 697	14 467 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		5 030 126	4 580 637
SUM EGENKAPITAL		5 032 126	4 582 637
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 406 541	4 671 717
Borettsinnskudd	15	5 200 000	5 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 606 541	9 871 717
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35	0
Leverandørgjeld		2 640	13 052
Påløpte renter		520	506
Annen kortsiktig gjeld	16	836	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 030	13 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 642 697	14 467 912



13 Kundert Borettslag

Pantstillelse	17	11 000 000	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Kundert Borettslag

Leif Andersen /s/

Grete Bratli /s/

Anne Grethe Håland /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 128 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 128 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Vask av garasjer juni 2021	2 750
SUM ANDRE INNTEKTER	2 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 878
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 878

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 27 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 062, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-90 868
Drift/vedlikehold VVS	-7 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 662
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 822

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 082
Kommunale avgifter	-103 215
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 297

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-15 750
Trykksaker	-1 680
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 062
Andre kontorkostnader	-85
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-2 361
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 182

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 404
Andre renteinntekter	57
SUM FINANSINNTEKTER	1 461

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-90 450
SUM FINANSKOSTNADER	-90 450

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	11 959 415
Nye inngangspartier	385 635
SUM BYGNINGER	12 345 050

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.610/bnr.280 og 281.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser (ikke avskrives)	
Tilgang 2019	74 795
	74 795
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	74 795

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-5 800 000
Nedbetalt tidligere	1 128 283
Nedbetalt i år	265 176
	-4 406 541
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 406 541

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-5 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 200 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-836
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-836



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 200 000
Pantelån	4 406 541
TOTALT	9 606 541

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

Bygninger	12 345 050
Tomt	890 550
TOTALT	13 235 600



4. INNKOMNE FORSLAG

A) INFORMASJON

Styret sender ut aktuell informasjon etter hvert styremøte for å forsterke kommunikasjonen med andelseierne.

Begrunnelse for forslaget:

God informasjon kan ofte være en nøkkelfaktor til et godt bomiljø og samhold. Det å vite hva som skjer, og om aktuelle planer, forsterker fellesskapet. I saker som ikke er sensitive bør derfor terskelen være svært lav for beboernes tilgang på informasjon.

Styret kan også få verdifulle innspill, og råd og tips i konkrete saker ved å ha god dialog med beboere/andelseiere. For eksempel når nye avtaler/kontrakter skal forhandles, som tv/internett og snømåking/plenklipping/annet forefallende. Men forutsetning for det er at beboere/andelseierne vet hva som diskuteres, forberedes eller planlegges.

Sellebakk 23.januar 2022

Stein Ruud 54c

Sentt via min Galaxy



B)

HANDLINGSPLAN VEDLIKEHOLD

Styret utarbeider en langtidsplan for vedlikehold på minimum 5 år. Planen skal inneholde konkrete tiltak i prioritert rekkefølge for hvert år. Planarbeidet starter våren 2022. Styret orienterer beboerne underveis og legger frem planen, kostnadskalkyle og finansiering for godkjenning på generalforsamlingen i 2023.

Hver husstand skal gis mulighet til å melde inn feil/svakheter og ønsker/forslag for vedlikehold på boenheter og uteareal. Innspillene skal være en viktig del av grunnlaget i planarbeidet.

Styret gis fullmakt til kjøp av konsulentbistand for å utarbeide en tilstandsrapport. Styret innhenter priser fra minimum to tilbydere.

Begrunnelse for forslaget:

Kundert borettslag ble oppført i 1988/89. Etter nærmere 35 år begynner tidens tann for alvor å tære på eiendommene. Tåler tak, pipe, pipebeslag, vegger, vinduer, ytterdører, verandadører og takrenner stadig oftere ekstremvær i årene fremover? Og er bygningene godt nok isolert?

En konsulentrapport for rundt 10 år siden konkluderte med konkrete tiltak for vedlikehold av bygningsmassen. Denne må sjekkes mot hva som er utført/ikke ble utført, og vil da være en del av grunnlaget i planarbeidet.

Fra 2011 og noen år fremover ble det utført noe påkrevd vedlikehold/utbedringer. De siste fem-seks årene er det i hovedsak kun vask/maling, og fjerning av mose på taksten som er utført.

En bolig i god stand gir økt sikkerhet. Og trygghet. To særs viktige ord for oss seniorbeboere.

Sellebakk 23.februar 2022

Stein Ruud 54c

Styret har behandlet de to forslagene og fremmer følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen:

- a) Styret er enig i at informasjon til fra beboerne er viktig. Det forsøkes å utarbeide månedlige nyhetsbrev hvis ikke oftere er påkrevet.
- b) Det utarbeides et skjema hvor beboerne kan fylle ut merknader om vedlikehold som er borettslagets ansvar. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra minst to tilbydere om å utarbeide en langtidsplan for vedlikehold. Vedlikeholdsarbeidet inngår i budsjettet for 2023 og starter våren 2023.



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.

Vaktmester

Kundert Borettslag har avtale om vaktmestertjenester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2000168. 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Vask av fasader	
2020 - 2020	Asfaltering	Ny parkeringsplass for gjester er asfaltert, samt under søppel-/papir- og emballasjedunkene
2019 - 2019	Parkeringsplass - nye plasser	Utført av Øby Landbruk og Hagetjenester
2019 - 2019	Vask av tak	
2016 - 2016	Maling av borettslaget	Utvendig maling og ny kledning på gavl vegger
2016 - 2016	Opparbeidet uteareal	
2013 - 2015	Nye inngangspartier	





3651 Kundert 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.