



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 29.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 785 552	1 624 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 785 552</b>	<b>1 624 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		281 412	226 489
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 012	8 012
Annen driftskostnad		1 276 483	974 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 565 906</b>	<b>1 208 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>219 646</b>	<b>415 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 742	37 371
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 742</b>	<b>37 371</b>
Annen finanskostnad		190 175	155 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>190 175</b>	<b>155 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-142 433</b>	<b>-118 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 213	297 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 269	84 281
Sum varige driftsmidler		14 831 301	14 839 313
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 308	46 166
Sum finansielle anleggsmidler		54 308	46 166
Sum anleggsmidler		14 885 610	14 885 480
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 568	32 688
Sum fordringer		5 568	32 688
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 402	1 373 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 402	1 373 037
Sum omløpsmidler		1 187 970	1 405 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 823 368	8 746 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 823 368</b>	<b>8 746 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 826 368</b>	<b>8 749 155</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 397 206	3 739 185
Øvrig langsiktig gjeld		3 594 421	3 588 028
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 991 627</b>	<b>7 327 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 991 627</b>	<b>7 327 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		209 236	208 071
Leverandørgjeld		18 055	6 765
Skyldige offentlige avgifter		17 220	
Annen kortsiktig gjeld		11 073	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>255 584</b>	<b>214 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 247 212</b>	<b>7 542 050</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 584471

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjølstadrabben Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 785 552	1 624 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 785 552</b>	<b>1 624 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		281 412	226 489
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 012	8 012
Annen driftskostnad		1 276 483	974 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 565 906</b>	<b>1 208 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>219 646</b>	<b>415 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 742	37 371
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 742</b>	<b>37 371</b>
Annen finanskostnad		190 175	155 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>190 175</b>	<b>155 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-142 433</b>	<b>-118 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 213	297 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjølstadrabben Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 269	84 281
Sum varige driftsmidler		14 831 301	14 839 313
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		54 308	46 166
Sum finansielle anleggsmidler		54 308	46 166
Sum anleggsmidler		14 885 610	14 885 480
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 568	32 688
Sum fordringer		5 568	32 688
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 402	1 373 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 182 402	1 373 037
Sum omløpsmidler		1 187 970	1 405 725
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 823 368	8 746 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 823 368</b>	<b>8 746 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 826 368</b>	<b>8 749 155</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 397 206	3 739 185
Øvrig langsiktig gjeld	3 594 421	3 588 028
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 991 627</b>	<b>7 327 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 991 627</b>	<b>7 327 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 236	208 071
Leverandørgjeld	18 055	6 765
Skyldige offentlige avgifter	17 220	
Annen kortsiktig gjeld	11 073	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>255 584</b>	<b>214 836</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 247 212</b>	<b>7 542 050</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjølstadrabben Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3566

Kjølstadrabben Borettslag





## Velkommen til årsmøte i Kjølstadrabben Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3566>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Stemmesedler

For de som ikke stemmer digitalt, kan stemmesedler leveres i styrets postkasse, som er i postkassestativet utenfor nr. 30-36.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølstadrabben Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Atle Rønning

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Merete Helgesen og Lars Leere

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjent

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

**Vedlegg**

1. 3566-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000,-

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Kristoffersen

Sak 7

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**



Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svend Johannessen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sissel Wiik



## Styrets årsrapport

Styret har hatt 4 styremøter siden sist årsmøte og 3 befaringer over bygningsmasse. Løpende kontakt med leverandører. Vask av all bygningsmasse og utskifting av råten kledning og etc. Vask og maling av støyskjerm innvendig.



Til generalforsamlingen i Kjølstadrabben Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølstadrabben Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3500-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**KJØLSTADRABEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 190 889</b>	<b>1 230 829</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		77 213	297 699
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 012	8 012
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-341 979	-344 674
Innsk. øremerk. bankkto		-1 749	-977
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-258 503</b>	<b>-39 940</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>932 386</b>	<b>1 190 889</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 187 970	1 405 725
Kortsiktig gjeld		-255 584	-214 836
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>932 386</b>	<b>1 190 889</b>



## KJØLSTADRABEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 552	1 624 416	1 791 000	2 053 534
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 785 552</b>	<b>1 624 416</b>	<b>1 791 000</b>	<b>2 053 534</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-154 412	-27 989	-22 100	-57 000
Styrehonorar	4	-127 000	-121 000	-127 000	-127 000
Avskrivninger	13	-8 012	-8 012	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-6 875	-7 200	-8 000
Andre honorarer		0	-77 500	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-94 985	-90 205	-95 600	-100 000
Konsulenthonorar	6	-6 719	-4 988	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-175 636	-72 226	-125 000	-160 000
Forsikringer		-148 712	-131 123	-144 000	-166 000
Kommunale avgifter	8	-517 385	-398 928	-409 000	-598 000
Ladekostnader EL-bil		-12 229	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-179 640	-140 801	-179 000	-186 000
Andre driftskostnader	9	-127 552	-123 056	-116 200	-114 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 565 906</b>	<b>-1 208 701</b>	<b>-1 274 100</b>	<b>-1 535 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>219 646</b>	<b>415 715</b>	<b>516 900</b>	<b>518 534</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	47 742	37 371	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-190 175	-155 387	-183 000	-184 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-142 433</b>	<b>-118 016</b>	<b>-173 000</b>	<b>-174 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>77 213</b>	<b>297 699</b>	<b>343 900</b>	<b>344 534</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		77 213	297 699		



## KJØLSTADRABEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

		BALANSE		
		Note		
			2024	2023
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Bygninger	12		14 683 071	14 683 071
Tomt			71 961	71 961
Andre varige driftsmidler	13		76 269	84 281
Miljøbankkonto, øremerket			54 308	46 166
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>			<b>14 885 610</b>	<b>14 885 480</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Forskuddsbetalte kostnader			5 568	5 599
Andre kortsiktige fordringer			0	27 090
Driftskonto OBOS-banken			347 996	577 646
Skattetrekkkonto OBOS-banken			10 268	0
Sparekonto OBOS-banken			824 138	795 391
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>			<b>1 187 970</b>	<b>1 405 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Innskutt egenkapital 30 * 100			3 000	3 000
Oppjent egenkapital			8 823 368	8 746 155
<b>SUM EGENKAPITAL</b>			<b>8 826 368</b>	<b>8 749 155</b>
<b>GJELD</b>				
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>				
Pante- og gjeldsbrevlån	14		3 397 206	3 739 185
Borettsinnskudd	15		3 543 000	3 543 000
Avsetning bomiljøtiltak	16		51 421	45 028
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>			<b>6 991 627</b>	<b>7 327 213</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Leverandørgjeld			18 055	6 765
Skyldige offentlige avgifter	17		17 220	0
Påløpte renter			51 548	50 598
Påløpte avdrag			157 688	157 473
Annen kortsiktig gjeld	18		11 073	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>			<b>255 584</b>	<b>214 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			<b>16 073 580</b>	<b>16 291 205</b>
Pantstillelse	19		12 718 000	12 718 000
Garantiansvar			0	0

Fredrikstad, 25.03.2025  
Styret i Kjølstadrabben Borettslag

Atle Rønning /s/

Svend Johannessen /s/

Sissel Beathe Wiik /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	1 746 864
Garasjeleie	44 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 791 504</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-5 952
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 785 552</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-108 563
Påløpte feriepenge	-11 073
Arbeidsgiveravgift	-34 776
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-154 412</b>

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.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 127 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 719</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 349
Drift/vedlikehold VVS	-6 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 052
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-175 636</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 800
Kommunale avgifter	-428 585
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-517 385</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 302
Driftsmateriell	-1 343
Vaktmestertjenester	-98 620
Andre fremmede tjenester	-490
Trykksaker	-1 694
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-2 422
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 552</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 496
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 537
Andre renteinntekter	1 127
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>47 742</b>

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

Renter og gebyr på lån Husbanken	-102 311
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-87 864
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-190 175</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1983	10 634 039
Tilgang 2005	4 049 032
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 683 071</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.611/bnr.90

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

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

Garasjeanlegg	
Kostpris	400 628
Avskrevet tidligere	-316 347
Avskrevet i år	-8 012
	76 269
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>76 269</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-8 012****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-7 164 914
Nedbetalt tidligere	4 848 703
Nedbetalt i år	312 860
	-2 003 351

OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	77 026
Nedbetalt i år	29 119
	-1 393 855

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 397 206**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-3 543 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 543 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 421
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-51 421</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 952
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 220</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 073
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 073</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 543 000
Pantelån	3 397 206
Påløpte avdrag	157 688
	<b>7 097 894</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 683 071
Tomt	71 961
<b>TOTALT</b>	<b>14 755 032</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 3566 Selskapsnavn: Kjølstadrabben Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Atle Rønning</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Merete Helgesen og Lars Leere</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Aina Kristoffersen

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Svend Johannessen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Sissel Wiik





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.