



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 128 385	1 130 820
Sum inntekter		1 128 385	1 130 820
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	31 378
Annen driftskostnad		575 215	560 964
Sum kostnader		606 593	592 342
Driftsresultat		521 792	538 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 583	1 461
Sum finansinntekter		6 583	1 461
Annen finanskostnad		131 504	90 450
Sum finanskostnader		131 504	90 450
Netto finans		-124 921	-88 989
Ordinært resultat før skattekostnad		396 871	449 489
Ordinært resultat etter skattekostnad		396 871	449 489
Årsresultat		396 871	449 489
Totalresultat		396 871	449 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 871	449 489
Sum overføringer og disponeringer		396 871	449 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		90 823	74 712
Sum fordringer		90 823	74 712
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 820	1 257 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 820	1 257 590
Sum omløpsmidler		1 497 643	1 332 302
SUM EIENDELER		14 808 039	14 642 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 426 997	5 030 126
Sum opptjent egenkapital		5 426 997	5 030 126
Sum egenkapital		5 428 997	5 032 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 152 873	4 406 541
Øvrig langsiktig gjeld		5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 352 873	9 606 541
Sum langsiktig gjeld		9 352 873	9 606 541
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 001	520
Leverandørgjeld		20 168	2 640
Annen kortsiktig gjeld		5 000	871
Sum kortsiktig gjeld		26 169	4 030
Sum gjeld		9 379 042	9 610 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 808 039	14 642 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358966

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kundert Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 128 385	1 130 820
Sum inntekter		1 128 385	1 130 820
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	31 378
Annen driftskostnad		575 215	560 964
Sum kostnader		606 593	592 342
Driftsresultat		521 792	538 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 583	1 461
Sum finansinntekter		6 583	1 461
Annen finanskostnad		131 504	90 450
Sum finanskostnader		131 504	90 450
Netto finans		-124 921	-88 989
Ordinært resultat før skattekostnad			
		396 871	449 489
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		396 871	449 489
Årsresultat		396 871	449 489
Totalresultat		396 871	449 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		396 871	449 489
Sum overføringer og disponeringer		396 871	449 489



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		90 823	74 712
Sum fordringer		90 823	74 712

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 820	1 257 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 820	1 257 590

Sum omløpsmidler		1 497 643	1 332 302
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		14 808 039	14 642 697
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	5 426 997	5 030 126
Sum opptjent egenkapital	5 426 997	5 030 126
Sum egenkapital	5 428 997	5 032 126
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 152 873	4 406 541
Øvrig langsiktig gjeld	5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 352 873	9 606 541
Sum langsiktig gjeld	9 352 873	9 606 541
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 001	520
Leverandørgjeld	20 168	2 640
Annen kortsiktig gjeld	5 000	871
Sum kortsiktig gjeld	26 169	4 030
Sum gjeld	9 379 042	9 610 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 808 039	14 642 697



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

3651 Kundert Borettslag





Til andelseierne i Kundert Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 16. mars 2023 kl. 18.00 i Borgehallen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kundert Borettslag
avholdes torsdag 16. mars 2023 kl. 18.00 i Borgehallen.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om innkjøp av snøfreser og sandstrøer
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 20.02.2023
Styret i Kundert Borettslag

Leif Andersen

Grete Bratli

Anne Grethe Håland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 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	Per Arne Bergli	Roald Amundsens Vei 58 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kundert Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 2022 bestått av:

Leder:	Leif Andersen	Roald Amundsensvei 58 B
Styremedlem:	Anne G. Håland	Roald Amundsensvei 64
Styremedlem:	Grete Bratli	Roald Amundsensvei 60 A
Varamedlem:	Per Arne Bergli	Roald Amundsensvei 58 A

I årsmøteperioden (2022) er det holdt 8 styremøter hvor det er blitt behandlet 44 saker. I tillegg har styrets hatt løpende dialog mellom styremøtene.

Den største saken styret har arbeidet med er planen om å skifte vinduer, verandadør og utgangsdør i alle leiligheter. Det ble sendt ut forespørsel om anbud på arbeidene til nærmere 10 firmaer. Vi fikk svar kun fra byggmester Arild Andersen og gikk da i forhandlinger med dette firmaet. Arbeidene ville koste over 2 millioner kroner (da ikke medregnet utgangsdører). Heldigvis har borettslaget god økonomi, men det krevde likevel et låneopptak på 1,5 millioner kroner – noe OBOS-banken innvilget.

Forslaget om å igangsette arbeidet og å ta opp lån ble enstemmig godkjent på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2022.

Styret ønsket også anbud på utbedring av skråningen mot ungdomsskolen hvor det har oppstått store hull og duken har sklidd av. Også her ble vel 10 firmaer kontaktet, men vi fikk positivt svar bare fra Brødrene Ødegård. Her vil det bli fylt på jord og lagt på ny duk, blant annet armeringsduk som skal hindre utgliding.

Begge disse arbeider vil bli gjort vinter/vår 2023.

Det er blitt kjøpt inn nytt møblement til parken og sommeren 2022 kunne vi igjen arrangere sommerfest. Møblementet er av solid treverk og formet slik at rullestoler kan kjøres inn under bordene.

Gjesteparkeringsplassen er blitt oppmerket og det er blitt plantet nye tujaer i det område som ble ødelagt etter at en bil kjørte inn i hekken.

Med bakgrunn i låneopptaket og sterk økning i prisen på kommunale avgifter samt økte renter, fant styret det nødvendig å måtte øke husleien med 300 kroner – til 5.000 kroner – fra 1. januar 2023.

Ellers vil styret også i år rette en takk til Odd Håland for heising av flagg, stell av blomsterbed ved innkjøringen og for å ha vært med på rensk av takrenner blant annet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 470 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av verandadører og vinduer.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. Løpetiden er 20 år. Opprinnelig 2016.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med kr. 300,- fra 01.01.2023.

Ellers 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 2022, 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 2022, 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, 23. februar 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 328 272	1 143 959	1 328 272	1 471 475
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		396 871	449 489	393 760	-2 212 790
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-253 668	-265 176	-267 000	-250 061
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		143 203	184 313	126 760	-2 462 851
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 471 474	1 328 272	1 455 032	-991 376
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 497 643	1 332 302		
Kortsiktig gjeld		-26 169	-4 030		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 471 474	1 328 272		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 000	1 128 000	1 128 000	1 200 000
Innbetalinger		0	2 750	0	0
Andre inntekter	3	385	70	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 128 385	1 130 820	1 128 000	1 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 878	-3 878	-3 878	-3 878
Styrehonorar	5	-27 500	-27 500	-27 500	-27 500
Revisjonshonorar	6	-4 625	-3 750	-3 862	-4 856
Forretningsførerhonorar		-63 615	-62 065	-63 616	-66 796
Konsulenthonorar	7	-4 120	0	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-166 738	-167 822	-185 500	-2 681 750
Forsikringer		-81 932	-58 464	-62 556	-90 125
Kommunale avgifter	9	-153 778	-170 297	-174 996	-155 950
Energi/fyring		-8 754	-4 233	-3 647	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 512	-71 151	-73 285	-83 485
Andre driftskostnader	10	-12 141	-23 182	-7 400	-9 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-606 593	-592 342	-610 240	-3 139 790
DRIFTSRESULTAT		521 792	538 478	517 760	-1 939 790
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 583	1 461	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-131 504	-90 450	-127 000	-276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 921	-88 989	-124 000	-273 000
ÅRSRESULTAT		396 871	449 489	393 760	-2 212 790
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		396 871	449 489		



12

Kundert Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 345 050	12 345 050
Tomt		890 550	890 550
Andre varige driftsmidler	14	74 795	74 795
SUM ANLEGGSMIDLER		13 310 395	13 310 395
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		90 823	74 712
Driftskonto OBOS-banken		737 147	608 516
Driftskonto OBOS-banken II		15 172	6
Sparekonto OBOS-banken		654 502	649 068
SUM OMLØPSMIDLER		1 497 643	1 332 302
SUM EIENDELER		14 808 039	14 642 697
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		5 426 997	5 030 126
SUM EGENKAPITAL		5 428 997	5 032 126
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 152 873	4 406 541
Borettsinnskudd	16	5 200 000	5 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 352 873	9 606 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 000	35
Leverandørgjeld		20 168	2 640
Påløpte renter		1 001	520
Annen kortsiktig gjeld		0	836
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 169	4 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 808 039	14 642 697



13

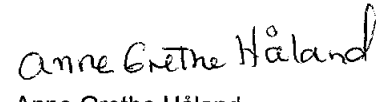
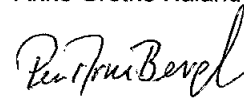
Kundert Borettslag

Pantstillelse	17	11 000 000	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.02.2023
Styret i Kundert Borettslag


Leif Andersen


Grete Bratli


Anne Grethe Håland


**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.

SKATTETREKKS KONTO

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	385
SUM ANDRE INNTEKTER	385

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 2021/2022, og er på kr 27 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 120
SUM KONSULENTHONORAR	-4 120

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 375
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 738

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 073
Kommunale avgifter	-111 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 778

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 664
Driftsmateriell	-2 100
Andre fremmede tjenester	-283
Trykksaker	-1 306
Bankgebyr	-2 352
Velferdskostnader	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 141

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 434
SUM FINANSINNTEKTER	6 583

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-131 504
SUM FINANSKOSTNADER	-131 504

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-5 800 000
Nedbetalt tidligere	1 393 459
Nedbetalt i år	253 668
	-4 152 873

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 152 873
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 200 000
Pantelån	4 152 873
TOTALT	9 352 873

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

Bygninger	12 345 050
Tomt	890 550
TOTALT	13 235 600

INNKOMNE FORSLAG:**Innkjøp av snøfreser og sandstrøer. Forslagsstiller: Stein Ruud**

Boenheter for seniorer krever ekstra trygge uteområder vinterstid. Da er det særs viktig at det måkes og strøs så man kan komme seg frem på en så sikker måte som mulig, enten det er til fots eller i rullestol. I veien, utenfor inngangspartier, ved uteboder, ved avfallsdunker og på parkeringsplasser må måking og strøing derfor ha høy prioritet.

Er det ikke slik i dag?

Jeg våger å påstå at jobben som er utført de senere årene ikke innfrir de kravene vi bør stille. Min erfaring er at det ofte bare er veien og foran garasjene det måkes. Andre ganger måkes det også foran inngangspartier og boder, men med vekslende hell. Strøing er det så som så med, og når det gjøres er det stort sett bare i veien, sjelden foran innganger, boder eller ved søppelcontainere. Strøingen skjer også for lenge etter måking. Hvorfor gjøres ikke det rett etter måking?

Etter min mening tar det for mange timer fra snøen faller til det både måkes og strøs. For noen år siden ble snøen liggende, så kom regnet, og på natten ble det kuldegrader. Dermed frøs det, og ble speilglatt.

Innkjøp av en brukt snøfreser og en enkel sandstrøer kan være en god løsning på utfordringene når snøen laver ned, og snørydderfirmaet lar vente på seg. Kostnaden vil heller ikke være avskrekkende. De tre-fire andelseierne som de siste vinterne har brukt skuffer for å få snøen unna på feltet vil nok også sette pris på bedre hjelpemidler.

Vi kan neppe overta all snømåking, men se på innkjøp av snøfreser/sandstrøer som viktige hjelpemidler når andelseiere måker og strør på dugnadsbasis til det beste for fellesskapet.

Håper styret på årsmøtet kan redegjøre for avtalen med snørydderfirmaet. Det gjør at vi får et godt grunnlag for å utveksle meninger rundt forslaget om innkjøp av nevnte hjelpemidler. Og mulige innspill til hvordan og hvem som er villige til å være med på dugnaden.

Forslag:

Styret gis fullmakt til innkjøp av snøfreser og en enkel sandstrøer tilpasset vårt behov.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert det slik at behovet ikke er stort nok til innkjøp av snøfreser. For strøing benyttes trillebår og skuffe.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Per Arne Bergli Roald Amundsensvei 58A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leif Andersen Roald Amundsens Vei 58 B

Anne Grethe Håland Roald Amundsens Vei 64

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1.

Styret for Kundert Borettslag

Leif Andersen

Anne Grethe Håland

Grete Brattli
Per Arne Bergli



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.