



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: 10.05.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 489	608 309
Sum inntekter		644 489	608 309
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		453 724	404 274
Sum kostnader		483 249	428 094
Driftsresultat		161 240	180 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 671	4 572
Sum finansinntekter		5 671	4 572
Annen finanskostnad		98 036	67 370
Sum finanskostnader		98 036	67 370
Netto finans		-92 365	-62 798
Ordinært resultat før skattekostnad		68 875	117 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 875	117 417
Årsresultat		68 875	117 417
Totalresultat		68 875	117 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 875	117 417
Sum overføringer og disponeringer		68 875	117 417



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		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 500	4 500
Sum varige driftsmidler		17 703 500	17 704 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		17 716 429	17 704 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 591	1 411
Sum fordringer		3 591	1 411
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		317 211	395 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 211	395 453
Sum omløpsmidler		320 802	396 864
SUM EIENDELER		18 037 231	18 101 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 425 888	9 357 013
Sum opptjent egenkapital		9 425 888	9 357 013
Sum egenkapital		9 485 888	9 417 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 078 761	3 252 197
Øvrig langsiktig gjeld		5 412 865	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 491 626	8 652 197
Sum langsiktig gjeld		8 491 626	8 652 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		742	383
Leverandørgjeld		58 975	31 771
Sum kortsiktig gjeld		59 717	32 154
Sum gjeld		8 551 343	8 684 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 037 231	18 101 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407510

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: 10.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 489	608 309
Sum inntekter		644 489	608 309
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		453 724	404 274
Sum kostnader		483 249	428 094
Driftsresultat		161 240	180 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 671	4 572
Sum finansinntekter		5 671	4 572
Annen finanskostnad		98 036	67 370
Sum finanskostnader		98 036	67 370
Netto finans		-92 365	-62 798
Ordinært resultat før skattekostnad		68 875	117 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 875	117 417
Årsresultat		68 875	117 417
Totalresultat		68 875	117 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 875	117 417
Sum overføringer og disponeringer		68 875	117 417



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		3 500	4 500
Sum varige driftsmidler		17 703 500	17 704 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		17 716 429	17 704 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		3 591	1 411
Sum fordringer		3 591	1 411
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		317 211	395 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 211	395 453
Sum omløpsmidler		320 802	396 864
SUM EIENDELER		18 037 231	18 101 364
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000



Sum innskutt egenkapital	60 000	60 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 425 888	9 357 013
Sum opptjent egenkapital	9 425 888	9 357 013
Sum egenkapital	9 485 888	9 417 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 078 761	3 252 197
Øvrig langsiktig gjeld	5 412 865	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 491 626	8 652 197
Sum langsiktig gjeld	8 491 626	8 652 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	742	383
Leverandørgjeld	58 975	31 771
Sum kortsiktig gjeld	59 717	32 154
Sum gjeld	8 551 343	8 684 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 037 231	18 101 364



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN 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

3615 Kjølholdtåsen Borettslag







Til andelseierne i Kjøholdtåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 på Rove Klubbhus

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 Kjøholdtåsen 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 Kjøholdtåsen Borettslag
avholdes onsdag 10.05.2023 kl. 18.00 På Rove Klubbhus.

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

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hvaler, 11.04.2023
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Ole Sivert Hasund

Kent Bjørge Johannessen

Gatis Linde

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Sivert Hasund	Stenane 21
Styremedlem	Kent Bjørge Johannessen	Stenane 1
Styremedlem	Gatis Linde	Stenane 17
Varamedlem	Martin Reinertsen	Stenane 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Martin Reinertsen		Stenane 19

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. Ved bruk av Vibbo kan også styret kontaktes der.

Generelle opplysninger om Kjøholdtåsen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kjøholdtåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990526656, og ligger i Hvaler kommune, gnr. 4, bnr. 233.

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.

Kjøholdtåsen 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

Det er avholdt 3 styremøter.

Sydvegger på alle 3 hus inkl. vinduer malt 2 strøk.

Vi prøvde på litt egeninnsats og det ble malt noen uteboddører.

Fjernet tujahekk på nordsiden på murkant.

Innkjøpt snøfreser.

Fremtidige planer:

Sette opp et lite gjerde på murkant nordside.

Male resterende fasader på husene. Male carporter og uteboder.

På litt sikt må alle carportene klargjøres for lading av el-bil.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen, kr. 162.270. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 budsjettert til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjøholdtåsen Borettslag. Det er budsjettert med 10% økning av forsikringspremien.

Lån

Kjøholdtåsen Borettslag har IN-lån i OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 4,40% pr. 31.12.22.
Løpetid på 23 år, og er opprinnelig fra 2007.

Kjøholdtåsen Borettslag har lån i OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 4,40% pr. 31.12.22.
Løpetid på 12 år, og er opprinnelig fra 2019.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølholtåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølholtåsen 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 - Kjøholdtåsen 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 avvirket.

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, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 526 656, KUNDENR. 3615

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.	364 710	428 377	364 710	261 085
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	68 875	117 417	80 524	127 763
Tilbakeføring av avskrivning 13	1 000	1 000	1 000	1 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-173 436	-182 084	-183 000	-152 205
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-103 625	-63 667	-101 476	-23 442
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	261 085	364 710	263 234	237 643

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	320 802	396 864
Kortsiktig gjeld	-59 717	-32 154
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	261 085	364 710



KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 526 656, KUNDENR. 3615

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		255 977	234 773	234 655	264 516
Innkrevde felleskostnader	2	388 512	373 536	388 345	388 484
SUM DRIFTSINNEKTER		644 489	608 309	623 000	653 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 820	-2 820	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-20 000	-20 000	-25 000
Avskrivninger	13	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 733	-4 593
Forretningsførerhonorar		-38 355	-37 420	-38 356	-40 272
Konsulenthonorar	6	-2 300	-8 038	-8 500	-2 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-168 221	-166 528	-175 000	-58 500
Forsikringer		-45 314	-37 570	-40 392	-49 845
Kommunale avgifter	8	-171 590	-143 138	-151 625	-171 652
Andre driftskostnader	9	-21 169	-5 555	-9 300	-16 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-483 249	-428 094	-453 126	-375 387
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		161 240	180 215	169 874	277 613
DRIFTSRESULTAT		161 240	180 215	169 874	277 613
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 671	4 572	5 150	5 150
Finanskostnader	11	-98 036	-67 370	-94 500	-155 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 365	-62 798	-89 350	-149 850
ÅRSRESULTAT		68 875	117 417	80 524	127 763
Overføringer:					
Til annen egenkapital		68 875	117 417		



KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 526 656, KUNDENR. 3615

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 200 000	16 200 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	3 500	4 500
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 716 429	17 704 500
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	3 591	1 411
Driftskonto OBOS-banken		221 638	300 674
Sparekonto OBOS-banken		95 573	94 779
SUM OMLØPSMIDLER		320 802	396 864
SUM EIENDELER		18 037 231	18 101 364
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Annen egenkapital	15	9 425 888	9 357 013
SUM EGENKAPITAL		9 485 888	9 417 013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 078 761	3 252 197
Borettsinnskudd	17	5 400 000	5 400 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 491 626	8 652 197
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		58 975	31 771
Påløpte renter		742	383
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 717	32 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 037 231	18 101 364



13

Kjøholdtåsen Borettslag

Pantstillelse	19	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 11.04.2023
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Ole Sivert Hasund /s/ Kent Bjørge Johannessen /s/ Gatis Linde /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	388 512
Kapitalkostnader på IN-lån	249 855
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 122
Overført til kapitalkostnader	-255 977
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	388 512

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 300
SUM KONSULENTHONORAR	-2 300

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 429
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 221

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

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

Eiendomsskatt	-41 652
Vann- og avløpsavgift	-41 430
Renovasjonsavgift	-22 323
Kommunale avgifter	-66 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 590

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-11 194
Andre fremmede tjenester	-6 756
Trykksaker	-671
Andre kontorkostnader	-481
Bankgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 169

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	858
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 435
SUM FINANSINNTEKTER	5 671

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 707
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 329
SUM FINANSKOSTNADER	-98 036

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007 / 2008	16 200 000
SUM BYGNINGER	16 200 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.4/bnr.233

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

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

Kabel-tv anlegg		
Kostpris	15 000	
Avskrevet tidligere	-10 500	
Avskrevet i år	-1 000	
		3 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 000
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		3 591
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 591

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 819 633	
Egenkapital fra IN tidligere år	6 719 970	
Egenkapital fra IN 2022	0	
Reduksjon EK fra IN	-3 113 715	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 425 888	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Gjeldsbrevlån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,40%. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-150 000	
Nedbetalt tidligere	22 383	
Nedbetalt i år	11 166	
		-116 451

OBOS-Banken

Renter 31.12.22: 4,40 %. Løpetiden er 23 år

Opprinnelig 2007	-12 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 395 450	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	162 270	
Nedbetalt tidligere, IN	6 719 970	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 962 310

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-3 078 761****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-5 400 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-5 400 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 865****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 400 000
Pantelån	3 078 761
Beregnete IN-forpliktelser	3 606 255
TOTALT	12 085 016

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

	16 200 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	17 700 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78986898. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 31. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Oppjustering av gårdsplass	2 synkekummer og nytt dekke
2019 - 2019	Vasket og malt utvendig	



3615 Kjøholdtåsen 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.