



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 764 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEVOLDBUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 787	2 042 809
Sum inntekter		2 081 787	2 042 809
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 364 792	3 453 161
Sum kostnader		1 421 842	3 510 211
Driftsresultat		659 946	-1 467 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 603	22 171
Sum finansinntekter		45 603	22 171
Annen finanskostnad		199 310	114 460
Sum finanskostnader		199 310	114 460
Netto finans		-153 707	-92 289
Resultat før skattekostnad		506 239	-1 559 692
Årsresultat		506 239	-1 559 692
Totalresultat		506 239	-1 559 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		506 239	-1 559 692
Sum overføringer og disponeringer		506 239	-1 559 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 113 897	24 113 897
Sum varige driftsmidler		24 113 897	24 113 897
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 626	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 626	31 245
Sum anleggsmidler		24 158 524	24 145 143
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		186 286	
Sum fordringer		186 286	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 745	1 948 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 990 745	1 948 754
Sum omløpsmidler		2 177 031	1 948 754
SUM EIENDELER		26 335 555	26 093 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 432 863	13 926 624
Sum opptjent egenkapital		14 432 863	13 926 624
Sum egenkapital		14 435 763	13 929 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 587 448	3 923 380
Øvrig langsiktig gjeld		8 246 426	8 233 990
Sum annen langsiktig gjeld		11 833 874	12 157 370
Sum langsiktig gjeld		11 833 874	12 157 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 236	935
Leverandørgjeld		19 682	6 067
Sum kortsiktig gjeld		65 918	7 002
Sum gjeld		11 899 792	12 164 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 335 555	26 093 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371014

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 764 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEVOLDBUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 081 787	2 042 809
Sum inntekter		2 081 787	2 042 809
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 364 792	3 453 161
Sum kostnader		1 421 842	3 510 211
Driftsresultat		659 946	-1 467 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 603	22 171
Sum finansinntekter		45 603	22 171
Annen finanskostnad		199 310	114 460
Sum finanskostnader		199 310	114 460
Netto finans		-153 707	-92 289
Resultat før skattekostnad		506 239	-1 559 692
Årsresultat		506 239	-1 559 692
Totalresultat		506 239	-1 559 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		506 239	-1 559 692
Sum overføringer og disponeringer		506 239	-1 559 692



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	24 113 897	24 113 897
--	------------	------------

Sum varige driftsmidler

	24 113 897	24 113 897
--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	44 626	31 245
--	--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

	44 626	31 245
--	--------	--------

Sum anleggsmidler

	24 158 524	24 145 143
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	186 286	
--	---------	--

Sum fordringer

	186 286	0
--	---------	---

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	1 990 745	1 948 754
--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	1 990 745	1 948 754
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	2 177 031	1 948 754
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

	26 335 555	26 093 896
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	2 900	2 900
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

	2 900	2 900
--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	14 432 863	13 926 624
Sum opptjent egenkapital	14 432 863	13 926 624
Sum egenkapital	14 435 763	13 929 524
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 587 448	3 923 380
Øvrig langsiktig gjeld	8 246 426	8 233 990
Sum annen langsiktig gjeld	11 833 874	12 157 370
Sum langsiktig gjeld	11 833 874	12 157 370
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 236	935
Leverandørgjeld	19 682	6 067
Sum kortsiktig gjeld	65 918	7 002
Sum gjeld	11 899 792	12 164 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 335 555	26 093 896



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3596

Kilevoldbuen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kilevoldbuen 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.

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, Lisleby samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil avholdes et beboermøte i etterkant av generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kilevoldbuen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3596 ÅRSRAPPORT.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karin Nikolaisen

Sak 8

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:

- Gjermond Walby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Heksem



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjermund Walby (2023-2025)	Kilevoldbuen 38
Styremedlem	Wenche Heksem (2023-2025)	Kilevoldbuen 2
Styremedlem	Helene Lia (2022-2024)	Kilevoldbuen 24 B
Varamedlem	Åse Karin Nikolaisen	Kilevoldbuen 20 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gjermund Walby		Kilevoldbuen 38
Varadelegert		
Helene Lia		Kilevoldbuen 24 B

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 Kilevoldbuen Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Kilevoldbuen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948764725, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 204 og bnr. 102.

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.

Kilevoldbuen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har siden siste generalforsamling gjennomført 4 styremøter der diverse saker er behandlet.

Det har ikke vært gjennomført dugnader i 2023.

Vi har engasjert Viuno til stell og vedlikehold av hekker, plener og fellesområder.

Viuno er engasjert videre også i 2024 til de samme oppgavene.

Prosjekter gjennomført:

- Skifte av termostater på golv varme i alle boliger/1 etg rekkehus.
- Skiftet ut brannslukkere hos en del av beboere.

Fremtidige planer:

- Maling av alle rekkehusene utføres sommer 2024. Dette skulle vært gjort i 2023, men av diverse årsaker ble det utsatt til 2024. Det er avsatt midler til dette i budsjett for 2024.
- Diverse vedlikehold utføres løpende.
- Det er ikke planlagt større prosjekter utover dette i 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bytte av termostater, totalt 89 stk.

Kommunale avgifter endte på kr. 532 921, mot budsjettet kr. 465 500.

Resultat

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til større vedlikehold som omfatter maling av rekkehus. Kostnaden er planlagt gjennomført med bruk av egenkapital.

Kommunale avgifter

I Fredrikstad kommune vil budsjettet bli politisk behandlet sent på høsten. For 2024 er det foreslått en øking på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilevoldbuen Borettslag. Det er lagt til grunn en økning på 10% økning i forsikringspremie.

Lån

Kilevoldbuen Borettslag har lån i Obos banken, kr. 3 587 448 pr 31.12.23. Rentesats pr 31.12.23 er 5,99% og løpetid 10 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kilevoldbuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilevoldbuen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforening 3596 ANSRAPPORT.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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 941 752	1 600 618	1 941 752	2 111 114
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		506 239	-1 559 692	598 250	-417 550
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	4 161 394	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	14	-335 932	-2 260 413	-352 000	-342 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-945	-155	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		169 362	341 134	246 250	-759 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 111 114	1 941 752	2 188 002	1 351 564
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 177 032	1 948 754		
Kortsiktig gjeld		-65 918	-7 002		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 111 114	1 941 752		



KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 068 584	2 040 877	2 069 000	2 131 000
Ladeinntekter EL-bil		13 203	1 931	2 500	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 081 787	2 042 809	2 071 500	2 141 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 500	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-52 500	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 875	-5 200	-7 150
Forretningsførerhonorar		-99 955	-95 925	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-5 369	0	-3 000	-5 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-337 881	-2 531 232	-248 500	-1 175 000
Forsikringer		-173 397	-153 843	-170 000	-192 500
Kommunale avgifter	8	-532 921	-448 650	-465 500	-577 000
Energi/fyring		-6 796	-14 436	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 777	-168 946	-178 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-21 145	-29 455	-36 250	-32 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 421 842	-3 510 211	-1 278 250	-2 342 550
DRIFTSRESULTAT		659 946	-1 467 403	793 250	-201 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 603	22 171	0	0
Finanskostnader	11	-199 310	-114 460	-195 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 707	-92 289	-195 000	-216 000
ÅRSRESULTAT		506 239	-1 559 692	598 250	-417 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		506 239	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 559 692		



Kilevoldbuen Borettslag

KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	22 363 897	22 363 897
Tomt		1 750 000	1 750 000
Andre varige driftsmidler	13	0	0
Miljøbankkonto, øremerket		44 626	31 245
SUM ANLEGGSMIDLER		24 158 523	24 145 143
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		186 286	0
Driftskonto OBOS-banken		965 147	1 594 306
Sparekonto OBOS-banken		1 025 599	354 448
SUM OMLØPSMIDLER		2 177 032	1 948 754
SUM EIENDELER		26 335 555	26 093 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		14 432 863	13 926 624
SUM EGENKAPITAL		14 435 763	13 929 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 587 448	3 923 380
Borettsinnskudd	15	8 202 900	8 202 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	43 526	31 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 833 874	12 157 370
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 682	6 067
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		18 973	935
Påløpte avdrag		27 263	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 918	7 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 335 555	26 093 896

Vedlegg 1

14 av 22

3596 ÅRSRAPPORT.pdf



Kilevoldbuen Borettslag

Pantstillelse	17	12 614 900	12 614 900
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.2.2024
Styret i Kilevoldbuen Borettslag

Gjermund Walby/s/

Wenche Heksem/s/

Helene Lia/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 068 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 068 584

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.



Kilevoldbuen Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 369
SUM KONSULENTHONORAR	-5 369

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I Bygg & Tømrerfirma Morten Asbjørnsen AS	-43 738
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-43 738
Drift/vedlikehold bygninger	-17 759
Drift/vedlikehold VVS	-32 688
Drift/vedlikehold elektro	-156 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 651
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-337 881

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-136 800
Kommunale avgifter	-396 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-532 921

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-13 094
Andre fremmede tjenester	-4 386
Trykksaker	-1 068
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 145

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 096
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 396
SUM FINANSINNTEKTER	45 603

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-195 810
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	-199 310

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	22 363 897
SUM BYGNINGER	22 363 897

Tomten ble kjøpt i 1990 for kr. 1.750.000,-.

Gnr.204/bnr.102

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	152 230
Avskrevet tidligere	-152 230
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-4 161 394
Nedbetalt tidligere	238 014
Nedbetalt i år	335 932
	-3 587 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 587 448

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-8 202 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 202 900

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 526
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-43 526



Kilevoldbuen Borettslag

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 202 900
Pantelån	3 587 448
Påløpte avdrag	27 263
TOTALT	11 817 611

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 363 897
Tomt	1 750 000
TOTALT	24 113 897



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961613. 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.

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.

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

2024 - 2024	Maling av leilighetene
2020 - 2022	Utskifting dører og vinduer

Det er planlagt maling av leilighetsbygg 2020: Opptak av kr 2.300.000 for videre vedlikehold i henhold til vedlikeholdsprosjekt 1; bla utskifting av dører og vinduer. Ingen økte felleskostnader som følge av lånet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 3596 Selskapsnavn: Kilevoldbuen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.