



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 209 941
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHEVIOT 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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 07.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 797 285	6 467 004
Sum inntekter		7 797 285	6 467 004
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	141 484
Annen driftskostnad		2 520 452	2 154 577
Sum kostnader		2 668 782	2 296 061
Driftsresultat		5 128 503	4 170 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 591	8 428
Sum finansinntekter		27 591	8 428
Annen finanskostnad		2 487 088	1 399 819
Sum finanskostnader		2 487 088	1 399 819
Netto finans		-2 459 497	-1 391 391
Resultat før skattekostnad		2 669 006	2 779 552
Årsresultat		2 669 006	2 779 552
Totalresultat		2 669 006	2 779 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 669 006	2 779 552
Sum overføringer og disponeringer		2 669 006	2 779 552



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		200 850 000	200 850 000
Sum varige driftsmidler		200 850 000	200 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		87 716	61 414
Sum finansielle anleggsmidler		87 716	61 414
Sum anleggsmidler		200 937 716	200 911 414
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		339 217	509 461
Sum fordringer		339 217	509 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 521	1 613 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 521	1 613 161
Sum omløpsmidler		2 332 739	2 122 622
SUM EIENDELER		203 270 454	203 034 036

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		285 000	285 000
Sum innskutt egenkapital		285 000	285 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 752 348	47 083 342
Sum opptjent egenkapital		49 752 348	47 083 342
Sum egenkapital		50 037 348	47 368 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 235 623	54 942 941
Øvrig langsiktig gjeld		100 510 553	100 486 109
Sum annen langsiktig gjeld		152 746 176	155 429 050
Sum langsiktig gjeld		152 746 176	155 429 050
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		296 934	11 440
Leverandørgjeld		188 945	225 204
Annen kortsiktig gjeld		1 051	
Sum kortsiktig gjeld		486 930	236 644
Sum gjeld		153 233 106	155 665 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 270 454	203 034 036



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371062

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 209 941
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHEVIOT 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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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: 919 209 941
CHEVIOT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 797 285	6 467 004
Sum inntekter		7 797 285	6 467 004
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	141 484
Annen driftskostnad		2 520 452	2 154 577
Sum kostnader		2 668 782	2 296 061
Driftsresultat		5 128 503	4 170 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 591	8 428
Sum finansinntekter		27 591	8 428
Annen finanskostnad		2 487 088	1 399 819
Sum finanskostnader		2 487 088	1 399 819
Netto finans		-2 459 497	-1 391 391
Resultat før skattekostnad		2 669 006	2 779 552
Årsresultat		2 669 006	2 779 552
Totalresultat		2 669 006	2 779 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 669 006	2 779 552
Sum overføringer og disponeringer		2 669 006	2 779 552



Organisasjonsnr: 919 209 941
CHEVIOT 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 200 850 000 200 850 000
Sum varige driftsmidler 200 850 000 200 850 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 87 716 61 414
Sum finansielle
anleggsmidler 87 716 61 414

Sum anleggsmidler 200 937 716 200 911 414

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 339 217 509 461
Sum fordringer 339 217 509 461

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 993 521 1 613 161
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 993 521 1 613 161

Sum omløpsmidler 2 332 739 2 122 622

SUM EIENDELER 203 270 454 203 034 036

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 285 000 285 000
Sum innskutt egenkapital 285 000 285 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	49 752 348	47 083 342
Sum opptjent egenkapital	49 752 348	47 083 342
Sum egenkapital	50 037 348	47 368 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 235 623	54 942 941
Øvrig langsiktig gjeld	100 510 553	100 486 109
Sum annen langsiktig gjeld	152 746 176	155 429 050
Sum langsiktig gjeld	152 746 176	155 429 050
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	296 934	11 440
Leverandørgjeld	188 945	225 204
Annen kortsiktig gjeld	1 051	
Sum kortsiktig gjeld	486 930	236 644
Sum gjeld	153 233 106	155 665 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	203 270 454	203 034 036



Organisasjonsnr: 919 209 941
CHEVIOT 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4127

Cheviot Borettslag



Velkommen til årsmøte i Cheviot 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:

16. april 2024 kl. 18:30, Østsidens klubbhus Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

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.

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 Cheviot 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
Eirik Karlsen er valgt.

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
Velges på generalforsamling



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. 4127 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Minge

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne Knudsen
- Odd Tommy Josefsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andries Van Bruggen
- Anne Karin Nyhus

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:

- Elisabeth Minge

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Tommy Josefsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Egil Johansen	Spinnerikroken 4
Styremedlem	Andries Van Bruggen	Spinnerikroken 4
Styremedlem	Odd Tommy Josefsen	Spinnerikroken 8
Styremedlem	Elisabeth Minge	Spinnerikroken 6
Styremedlem	Jon Riis	Spinnerikroken 4
Varamedlem	Magne Knudsen	Spinnerikroken 6
Varamedlem	Anne Karin Nyhus	Spinnerikroken 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Stig Egil Johansen		Spinnerikroken 4
Varadelegert		
Odd Tommy Josefsen		Spinnerikroken 8

Valgkomiteen

Jan Roger Eilertsen	Spinnerikroken 4
Bente Enger	Spinnerikroken 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post cheviot@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Cheviot Borettslag**

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Cheviot Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209941, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1806

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.

Cheviot 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

- Vi maser fortsatt på Fas-tec. Det er et firma vi fraråder å bruke. De har fortsatt utestående arbeider hos oss. Skal dere glasse inn sjekk andre leverandører. Men husk fargekoder. De finner dere på Vibbo.
- Vi har hatt to uavhengig solcelle firmaer her og sett mulighetene for at vi kan få nytte av det. Men begge firmaene sa at vi har ikke plass til å sette opp solceller og hvis vi likevel gjør det så vil vi aldri spare noe på det.
- Vi har hatt besøk av TT-Teknikk som har rensset avløp og sjekket ventilasjonen vår.
- Vi har fått inn rutiner ved samarbeid med Enøk som har byttet luftfilter til kullfilter pga. lukt og disse byttes ut 2 ganger i året.
- Vi har også i samarbeid med Gaardsservice vasket garasjen med vann.
- Laget oversikt over leverandørene våre
- Vi har overført midler til Nibor 90 så vi får høyere renter.
- Vi har bekjempet skjeggkre. Denne giften som er lagt ut har effekt i minst 3 år. I tillegg er det observert mange steder at effekten er lenger da de spiser hverandre og giften sprer seg ytterligere.
- Mange har fått rust på staga til rekkverket på verandaen sin. Dette har vi kontaktet Obos prosjekt som vi venter på svar fra. Dette vil vi fortsette å jobbe med
- I tillegg har vi fått en alvorlig lekkasje i nr 6. Det jobber vi også med.



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.

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 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. 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 2024

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

Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Cheviot Borettslag.

Lån

Cheviot Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%. 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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Cheviot Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cheviot 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 regnskapsførerselskap 4127 Årsrapport til innkalling.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, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



CHEVIOT BORETTSLAG ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127

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.		1 885 978	1 706 805	1 885 978	1 845 808
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 669 006	2 779 552	791 100	552 628
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-650 823	-1 031 785	-803 000	-542 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 056 495	-1 568 288	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 858	-305	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-40 170	179 174	-11 900	10 628
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 845 809	1 885 978	1 874 078	1 856 436

SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 332 739	2 122 622
Kortsiktig gjeld	-486 930	-236 644
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 845 809	1 885 978



CHEVIOT BORETTSLAG ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 137 911	2 431 604	2 741 920	3 275 016
Innkrevde felleskostnader	2	2 588 160	2 447 100	2 588 080	2 886 984
Innbetalinger		14 719	0	0	0
Andre inntekter		0	20 012	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 740 790	4 898 716	5 330 000	6 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-17 484	-18 500	-18 500
Styrehonorar	4	-130 000	-124 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-5 625	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 305	-108 110	-114 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-26 101	-23 687	-70 000	-50 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	7	-496 260	-341 574	-450 000	-420 000
Forsikringer		-123 343	-112 946	-125 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-815 413	-722 986	-762 000	-864 472
Energi/fyring	9	-411 918	-345 953	-370 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 966	-216 259	-227 000	-272 000
Andre driftskostnader	10	-268 370	-266 038	-316 000	-301 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 668 782	-2 296 061	-2 599 900	-2 800 372
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 072 008	2 602 655	2 730 100	3 361 628
Innbetalt andel fellesgjeld		2 056 495	1 568 288	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 128 503	4 170 943	2 730 100	3 361 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 591	8 428	0	25 000
Finanskostnader	12	-2 487 088	-1 399 819	-1 939 000	-2 834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 459 497	-1 391 391	-1 939 000	-2 809 000
ÅRSRESULTAT		2 669 006	2 779 552	791 100	552 628
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 669 006	2 779 552		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	186 664 425	186 664 425
Tomt		14 185 575	14 185 575
Miljøbankkonto, øremerket		87 716	61 414
SUM ANLEGGSMIDLER		200 937 716	200 911 414
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 560	61 493
Andre kortsiktige fordringer	14	40 429	72 134
Energiavregning	19	228 229	375 834
Driftskonto OBOS-banken		1 152 276	794 105
Skattetrekkskonto OBOS-banken		49	4
Sparekonto OBOS-banken		841 196	819 052
SUM OMLØPSMIDLER		2 332 739	2 122 622
SUM EIENDELER		203 270 454	203 034 036
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 5 000		285 000	285 000
Annen egenkapital	15	49 752 348	47 083 342
SUM EGENKAPITAL		50 037 348	47 368 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 235 623	54 942 941
Borettsinnskudd	17	100 425 000	100 425 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	85 553	61 109
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 746 176	155 429 050
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 945	225 204
Påløpte renter		249 797	11 440
Påløpte avdrag		47 137	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1 051	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		486 930	236 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 270 454	203 034 036



11

Cheviot Borettslag

Pantstillelse	21	200 850 000	200 850 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.03.2024
Styret i Cheviot Borettslag

Stig Egil Johansen/s/

Odd Tommy Josefsen/s/

Elisabeth Minge/s/

Jon Riis/s/

Andries Van Bruggen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	2 492 160
Garasjeleie	96 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 010 191
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	127 720
Overført til kapitalkostnader	-3 137 911
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 588 160

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 062
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 550
Andre konsulentonorarer	-1 489
SUM KONSULENTHONORAR	-26 101

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 513
Drift/vedlikehold VVS	-85 670
Drift/vedlikehold elektro	-6 496
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 138
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 268
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 260

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-340 472
Vann- og avløpsavgift	-354 350
Feieavgift	-9 868
Renovasjonsavgift	-110 723
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-815 413

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 433
Andre fyringskostnader	-282 484
SUM ENERGI / FYRING	-411 918

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-242 000
Andre fremmede tjenester	-12 328
Trykksaker	-2 414
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-1 997
Telefon, annet	-107
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 370

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 047
Andre renteinntekter	231
SUM FINANSINNTEKTER	27 591

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 487 088
SUM FINANSKOSTNADER	-2 487 088

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	186 664 425
SUM BYGNINGER	186 664 425

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.303/bnr.1806

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	40 429
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 429

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 213 670
Egenkapital fra IN tidligere	39 935 720
Egenkapital fra IN 2023	2 056 495
Reduksjon EK fra IN	-4 453 537
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 752 348

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12.23 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017

#####

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 546 339

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

650 823

Nedbetalt tidligere, IN

39 935 720

Nedbetalt i år, IN

2 056 495

-52 235 623**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-52 235 623**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017

#####

SUM BORETTSINNSKUDD**#####****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-85 553

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-85 553****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-436 044

SUM INNTEKTER**-436 044****KOSTNADER**

Techem

36 074

Fjernvarme

628 199

SUM KOSTNADER**664 273****SUM ENERGIAVREGNING****228 229**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode for mye innbetalt	-1 051
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 051

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 425 000
Pantelån	52 235 623
Påløpte avdrag	47 137
Beregnete IN-forpliktelser	37 538 678
TOTALT	190 246 438

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

Bygninger	186 664 425
Tomt	14 185 575
TOTALT	200 850 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616263. 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 **30.03 og 30.09**, 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.

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

2019 - 2019 Montering av gjerde

Utført av Gaardsservice - kr. 28.500,-





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 4127 Selskapsnavn: Cheviot Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____







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.