



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 797 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 409 712	1 794 316
Sum inntekter		2 409 712	1 794 316
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		4 060 642	885 628
Sum kostnader		4 107 422	932 409
Driftsresultat		-1 697 710	861 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 070	1 737
Sum finansinntekter		8 070	1 737
Annen finanskostnad		424 873	189 819
Sum finanskostnader		424 873	189 819
Netto finans		-416 803	-188 082
Resultat før skattekostnad		-2 114 514	673 825
Årsresultat		-2 114 514	673 825
Totalresultat		-2 114 514	673 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 114 514	673 825
Sum overføringer og disponeringer		-2 114 514	673 825



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		28 249 385	28 249 385
Sum varige driftsmidler		28 249 385	28 249 385
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 115	24 781
Sum finansielle anleggsmidler		11 115	24 781
Sum anleggsmidler		28 260 500	28 274 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 488	31 949
Sum fordringer		34 488	31 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 228	714 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 228	714 257
Sum omløpsmidler		1 156 717	746 206
SUM EIENDELER		29 417 217	29 020 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 787 803	7 902 317
Sum opptjent egenkapital		5 787 803	7 902 317
Sum egenkapital		5 790 103	7 904 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 570 193	9 260 057
Øvrig langsiktig gjeld		11 525 550	11 539 658
Sum annen langsiktig gjeld		23 095 743	20 799 715
Sum langsiktig gjeld		23 095 743	20 799 715
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		358 371	283 259
Leverandørgjeld		172 129	31 381
Annen kortsiktig gjeld		871	1 400
Sum kortsiktig gjeld		531 371	316 040
Sum gjeld		23 627 113	21 115 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 417 217	29 020 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495580

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 797 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 409 712	1 794 316
Sum inntekter		2 409 712	1 794 316
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		4 060 642	885 628
Sum kostnader		4 107 422	932 409
Driftsresultat		-1 697 710	861 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 070	1 737
Sum finansinntekter		8 070	1 737
Annen finanskostnad		424 873	189 819
Sum finanskostnader		424 873	189 819
Netto finans		-416 803	-188 082
Resultat før skattekostnad		-2 114 514	673 825
Årsresultat		-2 114 514	673 825
Totalresultat		-2 114 514	673 825
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 114 514	673 825
Sum overføringer og disponeringer		-2 114 514	673 825



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE 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			
Sum varige driftsmidler		28 249 385	28 249 385
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		11 115	24 781
Sum anleggsmidler		28 260 500	28 274 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		34 488	31 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 122 228	714 257
Sum omløpsmidler		1 156 717	746 206
SUM EIENDELER		29 417 217	29 020 372
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 300	2 300
Sum innskutt egenkapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 787 803	7 902 317
Sum opptjent egenkapital	5 787 803	7 902 317
Sum egenkapital	5 790 103	7 904 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 570 193	9 260 057
Øvrig langsiktig gjeld	11 525 550	11 539 658
Sum annen langsiktig gjeld	23 095 743	20 799 715
Sum langsiktig gjeld	23 095 743	20 799 715
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	358 371	283 259
Leverandørgjeld	172 129	31 381
Annen kortsiktig gjeld	871	1 400
Sum kortsiktig gjeld	531 371	316 040
Sum gjeld	23 627 113	21 115 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 417 217	29 020 372



Organisasjonsnr: 982 797 292
KRISTIAN FJELDS GATE 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. 4788

Kristian Fjelds Gate Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kristian Fjelds Gate 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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Sentrumskafeen.

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. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kristian Fjelds Gate 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
Ulf Arnesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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
Som fører av protokollen ble Ulf Arnesen foreslått. Protokollvitne velges i 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. Årsrapport for regnskapsåret 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 42.000,-



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært mye arbeid med rehabiliteringen i tillegg til flere møter

Styrets innstilling

Styret vil derfor foreslå at det utbetales et engangsbeløp på kr 25.000,-

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arve Simensen
- Trond Sagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aase Berit Randsted
- Ingrid Andreassen

Sak 9

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:

- Ivar Dahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Dahl	Kristian Fjelds Gate 13
Styremedlem	Trond Sagen	Kristian Fjelds Gate 13
Styremedlem	Arve Simensen	Kristian Fjelds Gate 13
Varamedlem	Ingrid Andreassen	Kristian Fjelds Gate 13
Varamedlem	Aase Berit Ransted	Kristian Fjelds Gate 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ivar Dahl Kristian Fjelds Gate 13

Varadelegert
Edith Johansen Kristian Fjelds Gate 13

Valgkomiteen

Oddbjørg Nilsen Kristian Fjelds Gate 13

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 Kristian Fjelds Gate Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Kristian Fjelds Gate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982797292, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 63

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.

Kristian Fjelds Gate 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Hovedoppgave

Skiftet ut panel med plater rundt hele blokken. Årsak var at panel hadde begynt og råtne og måtte skiftes. Bygget ny utebod for oppbevaring av redskap m.m. Fått på plass uteplass med heller og plass til bord og stoler. Ansvarlig for prosjektet fra styret har vært Ivar som har jobbet med prosjektet fra planleggingen startet og fram til d.d.

Andre oppgaver.

Skiftet batterier i røkvarslere og komfyrvakter.

Fått på plass nytt ringesystem som benyttes ved besøk. Her kan beboerne se på en skjerm hvem som ringer på utenfor.

Gjennomført nødvendig arbeid/vedlikehold/beplanting i løpet av året.

Det har vært stor møtevirksomhet i året som har gått. Det er gjennomført styremøter, utvidet styremøte med alle varamedlemmer og valgkomite samt forskjellige møter med obos og byggherre.

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 som et underskudd 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 108.000,- til ordinært vedlikehold.

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 Kristian Fjelds Gate Borettslag.

Lån

Kristian Fjelds Gate Borettslag har lån i Husbanken og OBOS. Begge lånene løper som et annuitetslån og flytende rente..

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på ca 5 % for regnskapsåret 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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kristian Fjelds gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristian Fjelds gate 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 regnskapskultur 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 evnige 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 budsjettet 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 regnskapskultur 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangavegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåttede 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 sees det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvren
Statsautorisert revisor



KRISTIAN FJELDS GATE BORETTSLAG ORG.NR. 982 797 292, KUNDENR. 4788

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.		430 166	360 924	430 166	625 346
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 114 514	673 825	916 400	276 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 065 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 447 255	-604 460	-589 000	-585 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	14	-307 609	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-442	-123	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		195 181	69 242	327 400	-308 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		625 346	430 166	757 566	316 746
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 156 717	746 206		
Kortsiktig gjeld		-531 371	-316 040		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		625 346	430 166		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		613 603	557 716	567 600	627 600
Innkrevde felleskostnader	2	1 464 528	1 236 600	1 464 400	1 464 400
Andre inntekter	3	23 972	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 102 103	1 794 316	2 032 000	2 092 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-6 000	-6 000
Styreonorar	5	-41 000	-41 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-7 626	-5 400	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-68 960	-66 180	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-21 475	-11 805	-12 000	-48 000
Kontingenter		-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
Drift og vedlikehold	8	-3 074 532	-73 444	-96 000	-108 000
Forsikringer		-58 257	-52 352	-58 000	-64 000
Kommunale avgifter	9	-415 079	-333 058	-350 000	-460 000
Energi/fyring		-34 183	-41 810	-72 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 695	-110 425	-118 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-253 233	-186 553	-240 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 107 423	-932 409	-1 075 600	-1 218 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 005 320	861 907	956 400	873 400
Innbetalt andel fellesgjeld		307 609	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 697 711	861 907	956 400	873 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 070	1 737	0	0
Finanskostnader	12	-424 873	-189 819	-40 000	-597 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-416 803	-188 082	-40 000	-597 000
ÅRSRESULTAT		-2 114 514	673 825	916 400	276 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	673 825		
Fra annen egenkapital		-2 114 514	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 899 385	27 899 385
Tomt		350 000	350 000
Miljøbankkonto, øremerket		11 115	24 781
SUM ANLEGGSMIDLER		28 260 500	28 274 166
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 488	31 949
Driftskonto OBOS-banken		1 001 014	596 233
Sparekonto OBOS-banken		121 214	118 023
SUM OMLØPSMIDLER		1 156 717	746 206
SUM EIENDELER		29 417 217	29 020 372
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	14	5 787 803	7 902 317
SUM EGENKAPITAL		5 790 103	7 904 617
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 570 193	9 260 057
Borettsinnskudd		11 515 000	11 515 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	10 550	24 658
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 095 743	20 799 715
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		172 129	31 381
Påløpte renter		125 042	41 435
Påløpte avdrag		233 329	241 824
Annen kortsiktig gjeld	17	871	1 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		531 371	316 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 417 217	29 020 372
Pantstillelse	18	37 695 000	35 225 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 25.04.2024

Styret i Kristian Fjelds Gate Borettslag

Ivar Dahl/s/

Trond Sagen/s/

Arve Simensen/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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	1 367 928
Kabel-TV	96 600
Kapitalkostnader på IN-lån	614 391
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-788
Overført til kapitalkostnader	-613 603
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 464 528

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	23 972
SUM ANDRE INNTEKTER	23 972

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 41 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 626.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 475
SUM KONSULENTHONORAR	-21 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-324 261
Stange Elektriske AS	-34 130
Heggelund Bygg AS	-2 659 438

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 017 829

Drift/vedlikehold bygninger	-8 720
Drift/vedlikehold elektro	-16 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 135
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-858

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 074 532

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-116 432
Vann- og avløpsavgift	-206 772
Renovasjonsavgift	-91 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-415 079

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 968
Diverse leiekostnader/leasing	-1 094
Driftsmateriell	-2 913
Lyspærer og sikringer	-9 070
Vaktmestertjenester	-87 821
Renhold ved firmaer	-43 093
Snørydding	-37 673
Gressklipping	-17 111
Andre fremmede tjenester	-31 161
Kontor- og datarekvista	-2 995
Andre kontorkostnader	-3 482
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-8 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 233

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 633
SUM FINANSINNTEKTER	8 070

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-160 028
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-131 423
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 422
SUM FINANSKOSTNADER	-424 873

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002	25 645 000
Tilgang 2016	489 315
Tilgang 2017	1 675 070
Tilgang 2018	90 000
SUM BYGNINGER	27 899 385

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.96/bnr.63

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 954 201
Egenkapital fra IN tidligere	3 852 256
Egenkapital fra IN 2023	307 609
Reduksjon EK fra IN	-2 326 263
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 787 803

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 630 000
Nedbetalt tidligere	680 078
Nedbetalt i år	3 949 922

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-7 065 000
Nedbetalt tidligere	7 065 000
Nedbetalt i år	-7 021 242

-7 021 242

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-14 480 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 317 609
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	453 575
Nedbetalt tidligere, IN	3 852 256
Nedbetalt i år, IN	307 609

-4 548 951

-11 570**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****193**

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

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 550
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -10 550**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-871
--------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -871

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 515 000
Pantelån	11 570 193
Påløpte avdrag	233 329
Beregnete IN-forpliktelser	1 833 602
TOTALT	25 152 124

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

Bygninger	27 899 385
Tomt	350 000
TOTALT	28 249 385

Dobbelklikk her for å sette inn årsregnskapet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655036. 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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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

2014 - 2014 Utskifting av råtne vinduer



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 4788 Selskapsnavn: Kristian Fjelds Gate 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.