



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 432 440	1 432 440
Sum inntekter		1 432 440	1 432 440
Kostnader			
Lønnskostnad		51 419	57 876
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 194	18 852
Annen driftskostnad		1 095 663	852 207
Sum kostnader		1 177 277	928 935
Driftsresultat		255 163	503 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 005	1 086
Sum finansinntekter		5 005	1 086
Annen finanskostnad		122 833	83 910
Sum finanskostnader		122 833	83 910
Netto finans		-117 828	-82 824
Ordinært resultat før skattekostnad		137 336	420 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 336	420 681
Årsresultat		137 336	420 681
Totalresultat		137 336	420 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 336	420 681
Sum overføringer og disponeringer		137 336	420 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		684 918	656 781
Sum varige driftsmidler		3 568 202	3 540 065
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 090	
Sum finansielle anleggsmidler		29 090	0
Sum anleggsmidler		3 597 292	3 540 065
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			328
Sum fordringer		0	328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		889 133	985 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 133	985 402
Sum omløpsmidler		889 133	985 730
SUM EIENDELER		4 486 425	4 525 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		44 206	181 541
Sum opptjent egenkapital		-44 206	-181 541
Sum egenkapital		-41 506	-178 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 890 966	4 099 704
Øvrig langsiktig gjeld		631 246	602 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 522 212	4 702 004
Sum langsiktig gjeld		4 522 212	4 702 004
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		938	483
Leverandørgjeld		4 781	
Skyldige offentlige avgifter			72
Annen kortsiktig gjeld			2 077
Sum kortsiktig gjeld		5 719	2 632
Sum gjeld		4 527 931	4 704 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 486 425	4 525 795



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356969

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 432 440	1 432 440
Sum inntekter		1 432 440	1 432 440
Kostnader			
Lønnskostnad		51 419	57 876
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 194	18 852
Annen driftskostnad		1 095 663	852 207
Sum kostnader		1 177 277	928 935
Driftsresultat		255 163	503 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 005	1 086
Sum finansinntekter		5 005	1 086
Annen finanskostnad		122 833	83 910
Sum finanskostnader		122 833	83 910
Netto finans		-117 828	-82 824
Ordinært resultat før skattekostnad		137 336	420 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 336	420 681
Årsresultat		137 336	420 681
Totalresultat		137 336	420 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 336	420 681
Sum overføringer og disponeringer		137 336	420 681



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		684 918	656 781
Sum varige driftsmidler		3 568 202	3 540 065
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 090	
Sum finansielle anleggsmidler		29 090	0
Sum anleggsmidler		3 597 292	3 540 065
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			328
Sum fordringer		0	328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		889 133	985 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		889 133	985 402
Sum omløpsmidler		889 133	985 730
SUM EIENDELER		4 486 425	4 525 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700



Sum innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	44 206	181 541
Sum opptjent egenkapital	-44 206	-181 541
Sum egenkapital	-41 506	-178 841
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 890 966	4 099 704
Øvrig langsiktig gjeld	631 246	602 300
Sum annen langsiktig gjeld	4 522 212	4 702 004
Sum langsiktig gjeld	4 522 212	4 702 004
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	938	483
Leverandørgjeld	4 781	
Skyldige offentlige avgifter		72
Annen kortsiktig gjeld		2 077
Sum kortsiktig gjeld	5 719	2 632
Sum gjeld	4 527 931	4 704 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 486 425	4 525 795



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3530 Kirkebydalen Borettslag





Til andelseierne i Kirkebydalen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 29. mars 2023 kl. 17.30 på Røde Kors huset, Åleveien- Gressvik.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkebydalen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kirkebydalen Borettslag avholdes
onsdag 29. mars 2023 kl. 17.30 på Røde Kors huset, Åleveien- Gressvik.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen/s/ Terje Bakstad/s/ Mai Kristin Hansen/s/ Grete Viken Olafsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Jan Nilsen	Bjerkelundsveien 28D
Styremedlem	Terje Bakstad	Bjerkelundsveien 30 B
Styremedlem	Mai Kristin Hansen	Almgrensvei 1D
Styremedlem	Grete Viken Olafsen	Bjerkelundsveien 30 D
Varamedlem	Kirsten Jebsen	Bjerkelundsveien 30 A
Varamedlem	Henrik Hurrød Larsen	Theodor Josefsens Vei 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Varadelegert
Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post krikebydalen@styrommet.no. via Vibbo.no.

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 Kirkebydalen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkebydalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951923869, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 62

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.

Kirkebydalen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styremøter:

Det er avholdt 4 styremøter i 2022, for behandling av innkomne saker, fortløpende vedlikehold.

Ekstra ordinært årsmøte:

Det ble avholdt med bakgrunn i ekstra kostander ifm. Utbedring av området rundt garasjeanlegget, samt installering av Elbil lading til de 12 interne garasjer og 2 eksterne ladere.

Vedlikehold:

2022 var satt av til vasking og maling av alle enheter.

Samtidig med vasking og maling ble det skiftet kledning, hjørnekasser etc. som ble oppdaget under malearbeid.

Vibbo:

Styret anmoder alle å sjekke sine opplysninger på Vibbo.no:

- Er det riktig tlf nummer?
- Er det riktig e-post?
- Kryss av for å kunne motta elektronisk informasjon

Fremtidige planer:

- Vi vil foreta en ny befaring av enhetene.
Det vil bli gjort i løpet av mai 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rente økning.

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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161.000 til større vedlikehold som omfatter løpende vedlikehold, gjenstående maling på enheter

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht. til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkebydalen Borettslag.

Lån

Kirkebydalen Borettslag har lån i OBOS boligkreditt AS

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % rente i økning av forretningsfører honoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkebydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirkebydalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirkebydalen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 20. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	983 098	763 348	983 098	883 414
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	137 336	420 681	319 414	136 892
Tilbakeføring av avskrivning	13 30 194	18 852	21 351	21 351
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -58 331	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -208 738	-219 783	-221 000	-182 000
Innsk. øremerk. bankkto	-144	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-99 683	219 750	119 765	-23 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	883 414	983 098	1 102 863	859 657
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	889 133	985 730		
Kortsiktig gjeld	-5 719	-2 632		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	883 414	983 098		



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 432 440	1 432 440	1 432 000	1 485 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 432 440	1 432 440	1 432 000	1 485 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 419	-12 876	-12 366	-12 366
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-30 194	-18 852	-21 351	-21 351
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-90 705	-88 750	-90 968	-95 968
Konsulenthonorar	6	-14 053	-10 538	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-253 549	-112 519	-161 000	-161 000
Forsikringer		-141 182	-118 649	-123 394	-155 300
Festeavgift		-114 470	-85 462	-85 462	-114 470
Kommunale avgifter	8	-349 995	-309 957	-319 193	-378 801
TV-anlegg/bredbånd		-113 076	-113 076	-119 000	-119 000
Andre driftskostnader	9	-8 484	-3 858	-17 100	-17 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 177 277	-928 935	-1 011 234	-1 137 756
DRIFTSRESULTAT		255 163	503 505	420 766	347 244
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 005	1 086	900	900
Finanskostnader	11	-122 833	-83 910	-102 252	-211 252
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 828	-82 824	-101 352	-210 352
ÅRSRESULTAT		137 336	420 681	319 414	136 892
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		137 336	420 681		



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 883 284	2 883 284
Andre varige driftsmidler	13	684 918	656 781
Miljøbankkonto, øremerket		29 090	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 597 292	3 540 065
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	328
Driftskonto OBOS-banken		382 618	483 093
Sparekonto OBOS-banken		506 514	502 309
SUM OMLØPSMIDLER		889 133	985 730
SUM EIENDELER		4 486 425	4 525 795
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	14	-44 206	-181 541
SUM EGENKAPITAL		-41 506	-178 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 890 966	4 099 704
Borettsinnskudd	16	602 300	602 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	28 946	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 522 212	4 702 004
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 781	0
Skyldige offentlige avgifter		0	72
Påløpte renter		938	483
Annen kortsiktig gjeld		0	2 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 719	2 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 486 425	4 525 795
Pantstillelse	18	5 702 300	5 702 300
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen/s/

Terje Bakstad/s/

Mai Kristin Hansen/s/

Grete Viken Olafsen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 263 528
Mediaprodukter	125 712
Garasje	43 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 432 440

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Yrkesskadeforsikring	-74
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 419

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
Teknisk Service	-10 828
SUM KONSULENTHONORAR	-14 053

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 370
Drift/vedlikehold VVS	-2 216
Drift/vedlikehold elektro	-13 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 549

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-123 931
Kommunale avgifter	-226 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-349 995

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Andre fremmede tjenester	-481
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 800
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-783
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 484

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 349
Andre renteinntekter	179
SUM FINANSINNTEKTER	5 005

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-122 833
SUM FINANSKOSTNADER	-122 833

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	1 964 400
Rehabilitering 1995/1996	918 884
SUM BYGNINGER	2 883 284

Gnr.50/bnr.62

Tomten er festet til 2064 i 99 år fra 1965.

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

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

Kostpris	24 990
Avskrevet tidligere	-24 989

1

Snøfreser

Kostpris	17 990
Avskrevet tidligere	-17 989

1

Garasjeanlegg

Kostpris	942 632
Avskrevet tidligere	-285 853
Avskrevet i år	-18 852

637 927

Ladebokser elbil

Tilgang 2022	58 331
Avskrevet i år	-11 342

46 989

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	684 918
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-30 194
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKRETT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 962 225
Nedbetalt tidligere	862 521
Nedbetalt i år	208 738
	-3 890 966
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 890 966

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-602 300
------------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-602 300
-----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-28 946
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-28 946
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	602 300
Pantelån	3 890 966
TOTALT	4 493 266

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

Bygninger	2 883 284
TOTALT	2 883 284



Innkomne Forslag:

Det er ikke innkommet forslag fra andelseiere for 2023.

Styret 2023-2025:

Da det ikke har vært mulig å sette ned en valgkomite, har styrets medlemmer sagt seg villig til å stille for nye perioder.

Oversikten over styrets sammensetning, valg for 1 og 2 år, vises på neste side.

Styret anmoder andelseiere på årsmøtet, at 2 personer velges inn til valgkomite.



DET INNSTILLES FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ragnar Nilsen, Bjerkelundsveien 28D, 1621 Gressvik

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Bakstad Bjerkelundsveien 30 B

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Mai Kristin Hansen Almgrensvei 1D

Grete Viken Olafsen Bjerkelundsveien 30 D

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

2. Henrik Hurrød Larsen Theodor Josefsens Vei 1 A

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen har meldt interesse til å ta en slik oppgave.

Vil anmode alle som er andelseiere å bidra, sette sitt navn på listen.!



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 868591. 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

2022	Garasje/Elbil lading	Det er installert elbil lading til alle garasjer (12 stk). Det er 5 som har installert lader
2022	Garasje	Det er gjort nytt dekke ved garasje rekken. Parkeringsplass er oppdatert.
2022	Generelt	Maling av syd og nordvegg er gjort Byttet kledningsbord/hjørnekasser og annet på feler enheter der det var nødvendig
2022	Maling	Det er foretatt vasking og maling av alle enheter i 2021 og 2022.
2021	Lufteventil gitter	I de lave reker er det montert ny gittere på lufteventiler
2020	Skiftet kjøkkenvinduer	Skiftet kjøkkenvinduer i Theodor Josefsens vei 1 og 3
2019	Skiftet kjøkkenvinduer etc	Skiftet kjøkkenvinduer og sørvegg m/vindu, i Bjerkelundsveien 32. Og kjøkkenvinduer i Almgrensvei 3 pluss



2017	Skiftet stuevinduer, verandadører	skiftet panel der det var div råteskader og vindu endevegg 3b Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 28 —30 —51 og Almgrensvei 1.
2017	Icopal utbedret endevegger og takene i 2	Icopal utbedret endevegger og takene i 2 etasjes rekkehus.
2017 - 2018	Rørfornyng	2017: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 51 2018: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 28 og Almgrensvei 1
2016	Innstallasjon av vannmålere	installert vannmåler i alle lave rekkehus for å kunne lese av utvendig.
2014 - 2015	Vindusskifte, verandadører og panel	Skiftet vinduer og panel i 2 etg i Bjerkelundsveien 28 -30 -51 og Almgrensvei 1 . 2 etasjes rekkehus. Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 32, Almgrensvei 3 og Theodoer Josefsens vei 1 og 3. Lave rekkehus.
2012	Oppgradering	Byttet vinduer og etterisolerte i 2 etasje, samt vinduer i rekkehusene på ett plan
2010 - 2011	Utbedret tak + overvann kjørt over bakke	





3530 Kirkebydalen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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