



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		807 696	753 264
Sum inntekter		807 696	753 264
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	35 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		581 526	4 723 381
Sum kostnader		698 034	4 799 815
Driftsresultat		109 662	-4 046 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 646	8 237
Sum finansinntekter		7 646	8 237
Annen finanskostnad		119 084	119 641
Sum finanskostnader		119 084	119 641
Netto finans		-111 438	-111 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 776	-4 157 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 776	-4 157 956
Årsresultat		-1 776	-4 157 956
Totalresultat		-1 776	-4 157 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 776	-4 157 956
Sum overføringer og disponeringer		-1 776	-4 157 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 732 188	1 773 390
Sum varige driftsmidler		3 137 918	3 179 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 137 918	3 179 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 123	18 814
Sum fordringer		1 123	18 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 465	637 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 465	637 706
Sum omløpsmidler		535 588	656 520
SUM EIENDELER		3 673 506	3 835 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 624 305	2 622 529
Sum opptjent egenkapital		-2 624 305	-2 622 529
Sum egenkapital		-2 623 105	-2 621 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 914 614	6 069 509
Øvrig langsiktig gjeld		381 300	381 300
Sum annen langsiktig gjeld		6 295 914	6 450 809
Sum langsiktig gjeld		6 295 914	6 450 809
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		697	656
Leverandørgjeld			118
Annen kortsiktig gjeld			5 386
Sum kortsiktig gjeld		697	6 160
Sum gjeld		6 296 611	6 456 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 673 506	3 835 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239121

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		807 696	753 264
Sum inntekter		807 696	753 264
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	35 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		581 526	4 723 381
Sum kostnader		698 034	4 799 815
Driftsresultat		109 662	-4 046 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 646	8 237
Sum finansinntekter		7 646	8 237
Annen finanskostnad		119 084	119 641
Sum finanskostnader		119 084	119 641
Netto finans		-111 438	-111 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 776	-4 157 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 776	-4 157 956
Årsresultat		-1 776	-4 157 956
Totalresultat		-1 776	-4 157 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 776	-4 157 956
Sum overføringer og disponeringer		-1 776	-4 157 956



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 732 188	1 773 390
Sum varige driftsmidler		3 137 918	3 179 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 137 918	3 179 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 123	18 814
Sum fordringer		1 123	18 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 465	637 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 465	637 706
Sum omløpsmidler		535 588	656 520
SUM EIENDELER		3 673 506	3 835 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 624 305	2 622 529
Sum opptjent egenkapital	-2 624 305	-2 622 529
Sum egenkapital	-2 623 105	-2 621 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 914 614	6 069 509
Øvrig langsiktig gjeld	381 300	381 300
Sum annen langsiktig gjeld	6 295 914	6 450 809
Sum langsiktig gjeld	6 295 914	6 450 809
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	697	656
Leverandørgjeld		118
Annen kortsiktig gjeld		5 386
Sum kortsiktig gjeld	697	6 160
Sum gjeld	6 296 611	6 456 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 673 506	3 835 640



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3529 Kai Møllersvei Borettslag





Til andelseierne i Kai Møllersvei Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 26. april 2022
kl. 18.00 i Østsidens IF's klubbhus, Lundheimveien 6.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Kai Møllersvei 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 Kai Møllersvei Borettslag
avholdes tirsdag 26. april 2022
kl. 18.00 i Østsiden IF's klubbhus, Lundheimveien 6.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat overføres til udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Søker om å sette opp carport. Forslag fra andelseier.
- B) Utbedres og etableres vannledninger til hver leilighet. Forslag fra andelseier.
- C) Regler ved fellesparkering. Forslag fra andelseier.
- D) Standard for verandaer. Forslag fra styret.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 18.03.2022
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad Lise-Marie Melby Jan Roger Oshaug

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Hustad	Kai Møllers Vei 9 E
Styremedlem	Lise-Marie Melby	Kai Møllers Vei 9 D
Styremedlem	Jan Roger Oshaug	Kai Møllers Vei 9 C
Varamedlem	Monica Jakobsen	Enggata 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Erik Hustad	Kai Møllers Vei 9 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kai Møllersvei Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kai Møllersvei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948694107, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Kai Møllers Vei 7A-F, 9A-F

Gårds- og bruksnummer:
303 555

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.

Kai Møllersvei Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Vi har satt opp skillevegger, brukt Byggtec. Vi har byttet 4 stk vinduer, og en veranda dør. Vi har hatt firma og sett på overvanns problem på plen. Etter anbefaling av Obos prokjekt, ser vi at en løsningen på dette vil koste såpass, at vi vil få en stor husleie økning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 807.696,-, som er tilsvarende budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 698.034,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1.776,- og foreslås overført til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 534.891,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Kai Møllersvei Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på kr 200,- pr. andel pr. mnd. fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kai Møllersvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kai Møllersvei Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 - Kai Møllersvei Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 20. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		650 360	378 041	650 360	534 891
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 776	-4 157 956	137 700	123 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 202	41 202	41 300	41 300
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	6 180 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-154 895	-1 791 428	-155 000	-154 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-115 469	272 318	24 000	10 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		534 891	650 360	674 360	545 591
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		535 588	656 520		
Kortsiktig gjeld		-697	-6 160		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		534 891	650 360		



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	807 696	753 264	808 000	836 000
SUM DRIFTSINNEKTER		807 696	753 264	808 000	836 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 306	-3 232	-4 700	-4 800
Styrehonorar	4	-66 000	-32 000	-33 000	-34 000
Avskrivninger	13	-41 202	-41 202	-41 300	-41 300
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-40 860	-39 865	-41 000	-41 900
Konsulenthonorar	6	-11 211	-12 737	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-207 527	-4 355 539	-99 500	-116 000
Forsikringer		-66 917	-56 936	-60 000	-70 000
Kommunale avgifter	8	-169 296	-162 032	-165 500	-173 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-74 602	-71 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-15 033	-15 770	-19 300	-19 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-698 034	-4 799 815	-551 300	-583 600
DRIFTSRESULTAT		109 662	-4 046 551	256 700	252 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 646	8 237	0	0
Finanskostnader	11	-119 084	-119 641	-119 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 438	-111 404	-119 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		-1 776	-4 157 956	137 700	123 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 535 427		
Udekket tap		-1 776	-2 622 529		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 358 069	1 358 069
Tomt		47 661	47 661
Andre varige driftsmidler	13	1 732 188	1 773 390
SUM ANLEGGSMIDLER		3 137 918	3 179 120
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 123	18 814
Driftskonto OBOS-banken		278 715	532 206
Sparekonto OBOS-banken		255 750	105 500
SUM OMLØPSMIDLER		535 588	656 520
SUM EIENDELER		3 673 506	3 835 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 624 305	-2 622 529
SUM EGENKAPITAL		-2 623 105	-2 621 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 914 614	6 069 509
Borettsinnskudd	16	274 800	274 800
Annen langsiktig gjeld	17	106 500	106 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 295 914	6 450 809
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	118
Påløpte renter		697	656
Annen kortsiktig gjeld		0	5 386
SUM KORTSIKTIG GJELD		697	6 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 673 506	3 835 640
Pantstillelse	18	6 474 800	6 474 800
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 18.03.2022
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad /s/

Lise-Marie Melby /s/

Jan Roger Oshaug /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	807 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	807 696

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 66 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 866
Teknisk service	-7 345
SUM KONSULENTHONORAR	-11 211

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 052
Drift/vedlikehold VVS	-3 806
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-948
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 097
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 464
Kostnader dugnader	-160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 527

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 131
Kommunale avgifter	-130 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 296

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 363
Trykksaker	-1 119
Andre kontorkostnader	-1 297
Porto	-185
Bankgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 033

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	250
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 396
SUM FINANSINNTEKTER	7 646

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-119 084
SUM FINANSKOSTNADER	-119 084

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	795 500
Rehabilitering	562 569
SUM BYGNINGER	1 358 069

Tomten ble kjøpt i 1992

Gnr.303/bnr.555

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

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

Garasjeanlegg 2		
Kostpris	1 968 718	
Avskrevet tidligere	-354 374	
Avskrevet i år	-39 375	
		1 574 969
Kostpris	106 000	
		106 000
Redskapsbod		
Kostpris	91 424	
Avskrevet tidligere	-38 378	
Avskrevet i år	-1 827	
		51 219

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 732 188**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-41 202****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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 180 500	
Nedbetalt tidligere	110 991	
Nedbetalt i år	154 895	
		-5 914 614

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 914 614****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966		-274 800
------------------	--	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-274 800**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-106 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-106 500

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	274 800
Pantelån	5 914 614
TOTALT	6 189 414

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 358 069
Tomt	47 661
TOTALT	1 405 730



4. INNKOMMNE FORSLAG

A) Søker om å sette opp carport. Forslag fra Warda Derkaoui

Styrets innstilling: Styre mener det bør nok med en garasje, og vi har gjesteparkering. Det vil også bli galt med vedlikehold kostnader, da vedlikeholdet vil gå på borettslaget

Styrets forslag til vedtak: Ikke godkjent.

B) Utbedres og etableres vannledninger til hver leilighet. Forslag fra Wenche Andersen

Styrets innstilling: Styret har hatt rørlegger her fra Comfort, og dette er en stor jobb og medfølgende kostnad. Ved store kostnader er overvanns problem viktigere.

Styrets forslag til vedtak: Ikke godkjent

C) Regler ved fellesparkering. Forslag fra Sissel Charlotte Olsen

Beboere må søke styret om tillatelse til å plassere kjøretøy/tilbehør som er ikke i jevnlig bruk.

Styrets innstilling: Styres er enig i forslaget, styre mener det kan søkes om 2 mnd. om gangen. Dette bør bli plasser mot støy gjerde.

Styrets forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

D) Styre ønsker standard på verandaer. Ingen kan gjøre forandring inntil vi har fått fra riktig standardisering. Dette gjelder farge og konstruksjon.

Styrets forslag til vedtak: Godkjennes.



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963132. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering	Nytt tak, bytte kledning inkludert etterisolering, og rehabilitere inngangspartier. Entreprenør: Byggtec AS
2015 - 2015	Vinduer, balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører utført av Hillestad Bygg AS



3529 Kai Møllersvei Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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