



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 26.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 376	1 490 432
Sum inntekter		1 535 376	1 490 432
Kostnader			
Lønnskostnad		84 434	81 058
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		1 089 888	967 605
Sum kostnader		1 185 798	1 060 139
Driftsresultat		349 578	430 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 949	17 454
Sum finansinntekter		14 949	17 454
Annen finanskostnad		126 007	156 771
Sum finanskostnader		126 007	156 771
Netto finans		-111 058	-139 317
Ordinært resultat før skattekostnad		238 520	290 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 520	290 976
Årsresultat		238 520	290 976
Totalresultat		238 520	290 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 520	290 976
Sum overføringer og disponeringer		238 520	290 976



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		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 451	119 927
Sum varige driftsmidler		12 590 451	12 601 927
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 590 451	12 601 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		40 412	39 142
Sum fordringer		40 412	49 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		903 397	940 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		903 397	940 274
Sum omløpsmidler		943 810	989 416
SUM EIENDELER		13 534 261	13 591 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 555 213	4 316 693
Sum opptjent egenkapital		4 555 213	4 316 693
Sum egenkapital		4 558 013	4 319 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 192 170	6 482 059
Øvrig langsiktig gjeld		2 749 200	2 749 200
Sum annen langsiktig gjeld		8 941 370	9 231 259
Sum langsiktig gjeld		8 941 370	9 231 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 230	20 698
Annen kortsiktig gjeld		25 648	19 894
Sum kortsiktig gjeld		34 878	40 592
Sum gjeld		8 976 248	9 271 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 534 261	13 591 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224882

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 376	1 490 432
Sum inntekter		1 535 376	1 490 432
Kostnader			
Lønnskostnad		84 434	81 058
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		1 089 888	967 605
Sum kostnader		1 185 798	1 060 139
Driftsresultat		349 578	430 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 949	17 454
Sum finansinntekter		14 949	17 454
Annen finanskostnad		126 007	156 771
Sum finanskostnader		126 007	156 771
Netto finans		-111 058	-139 317
Ordinært resultat før skattekostnad		238 520	290 976
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 520	290 976
Årsresultat		238 520	290 976
Totalresultat		238 520	290 976
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 520	290 976
Sum overføringer og disponeringer		238 520	290 976



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

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		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 451	119 927
Sum varige driftsmidler		12 590 451	12 601 927

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 590 451	12 601 927
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		40 412	39 142
Sum fordringer		40 412	49 142

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		903 397	940 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		903 397	940 274

Sum omløpsmidler		943 810	989 416
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		13 534 261	13 591 343
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 555 213	4 316 693
Sum opptjent egenkapital	4 555 213	4 316 693
Sum egenkapital	4 558 013	4 319 493
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 192 170	6 482 059
Øvrig langsiktig gjeld	2 749 200	2 749 200
Sum annen langsiktig gjeld	8 941 370	9 231 259
Sum langsiktig gjeld	8 941 370	9 231 259
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 230	20 698
Annen kortsiktig gjeld	25 648	19 894
Sum kortsiktig gjeld	34 878	40 592
Sum gjeld	8 976 248	9 271 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 534 261	13 591 343



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN 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

3565 Kjølishunn Borettslag





Til andelseierne i Kjølshunn Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 7. april 2022 kl. 18.00
Bøndernes Hus Borge.**

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 Kjølshunn 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 Kjølishunn Borettslag
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 1800 i Bøndernes Hus Borge.**

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 overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av ordensregler. Pkt. 2 parkering. Forslag fra styret.
- B) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 09.03.2022
Styret i Kjølishunn Borettslag

Stine K Arntzen-Krabberød Stian Aleksander Carlsen Mona Therese Karlsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine K Arntzen-Krabberød	Trålveien 10
Styremedlem	Stian Aleksander Carlsen	Trålveien 6
Styremedlem	Mona Therese Karlsen	Trålveien 15
Varamedlem	Lene Mosby	Trålveien 19
Varamedlem	Anne Mette Øby Robertsen	Trålveien 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Stine K Arntzen-Krabberød		Trålveien 10
Varadelegert		
Mona Therese Karlsen		Trålveien 15

Valgkomiteen

Lene Mosby	Trålveien 19
Anne Mette Øby Robertsen	Trålveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kjølshunn Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Kjølshunn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931174002, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Trålveien 1-27, 2-20
Fiskerveien 7, 9, 11A-B

Gårds- og bruksnummer:
670 115 116

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.

Kjølshunn 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

Styret har i denne perioden behandlet flere små og store saker. Denne perioden har bydd på de samme utfordringene i forhold til pandemien, som tidligere år.

Styret gikk til innkjøp av nye trær/ busker og har fått plantet ferdig lekeplassen og ryddet opp på dette område på årets vårdugnad.

Ventilasjons anlegget er ferdigstilt, nesten alle fikk montert nye motorer, samtidig ble små feil rettet opp i, av borettslaget og av den enkelte beboer.

Styret har, i nov/des 2021, levert ut nye radonmålere til alle andelseiere, dette samles nå inn i april 2022. Dette er måling nr. 3 som utføres i løpet av 10 år. Resultat vil bli lagret i styrerommet.no

Nå i løpet av februar har styret byttet ut 4 dører i vår 8 manns enhet ut mot Fiskerveien. Det har også blitt erstattet 1. vindu etter skader på renovering i 2014/2015. Det har også blitt skade etter at det ble gjort radonsanering i 2013 ved montering av radonluke. Dette er nå under utbedring.

De nye dørene er kostbare og vi håper at den enkelte beboer passer og følger sin vedlikeholdsplikt. Styret vil vurdere å bytte flere dører i løpet av neste periode.

Det har vært innflytting av nye andelseiere i denne perioden, 3 nye familier. Vi ønsker de velkomne og håper at de vil trives her i vårt borettslag.

Borettslaget har dette året også hatt store advokatkostnader i saker vedrørende dyrehold, grunnet beboere som ikke vil godta/rette seg etter våre hus ordensregler og vedtekter. Styret minner igjen på at dette er en kostnad som borettslaget kunne ha benytte på andre områder. Vi oppfordrer derfor alle andelseier om å lese disse viktige dokumentene innen man foretar seg noe. Det kommer godt fram hva som er søknadspliktig til styret. Dokumenter er å finne på VIBBO.

Mvh
Styret Kjølshunn borettslag



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.535.376,-, som er tilsvarende budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.185.798,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold ventilasjonsanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 238.520,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 908.932,- 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 budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på 10% av energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

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

Lån

Kjølishunn Borettslag har lån i Eika Boligkreditt
Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert 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 2 % 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 Kjølskunn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølskunn 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 - Kjølsunn 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, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSHUNN BORETTSLAG ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

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.		948 825	918 864	948 825	908 932
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		238 520	290 976	386 000	358 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 476	11 476	9 700	11 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-289 889	-272 491	-290 000	-298 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-39 893	29 961	105 700	72 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		908 932	948 824	1 054 525	981 032
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		943 810	989 416		
Kortsiktig gjeld		-34 878	-40 592		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		908 932	948 824		



KJØLSHUNN BORETTSLAG
ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 535 376	1 476 432	1 535 000	1 566 000
Andre inntekter		0	14 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 535 376	1 490 432	1 535 000	1 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 434	-9 058	-10 700	-11 000
Styrehonorar	4	-74 000	-72 000	-74 000	-76 000
Avskrivninger	13	-11 476	-11 476	-9 700	-11 500
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 100
Andre honorarer		0	0	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-90 155	-87 740	-90 200	-92 400
Konsulenthonorar	6	-41 617	-39 826	-30 000	-30 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-323 554	-212 385	-170 500	-185 000
Forsikringer		-118 782	-106 917	-112 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-296 195	-291 688	-290 300	-308 000
Energi/fyring		-25 648	-19 894	-35 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 919	-145 398	-149 800	-159 000
Andre driftskostnader	9	-29 418	-54 282	-39 200	-38 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 185 798	-1 060 139	-1 023 000	-1 085 400
DRIFTSRESULTAT		349 578	430 293	512 000	480 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 949	17 454	0	0
Finanskostnader	11	-126 007	-156 771	-126 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 058	-139 317	-126 000	-122 000
ÅRSRESULTAT		238 520	290 976	386 000	358 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		238 520	290 976		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 166 400	11 166 400
Tomt		1 315 600	1 315 600
Andre varige driftsmidler	13	108 451	119 927
SUM ANLEGGSMIDLER		12 590 451	12 601 927
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		40 412	39 142
Driftskonto OBOS-banken		238 366	276 681
Sparekonto OBOS-banken		665 031	663 593
SUM OMLØPSMIDLER		943 810	989 416
SUM EIENDELER		13 534 261	13 591 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		4 555 213	4 316 693
SUM EGENKAPITAL		4 558 013	4 319 493
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 192 170	6 482 059
Borettsinnskudd	15	2 749 200	2 749 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 941 370	9 231 259
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 230	20 698
Annen kortsiktig gjeld	16	25 648	19 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 878	40 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 534 261	13 591 343
Pantstillelse	17	17 423 000	17 423 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 09.03.2022
Styret i Kjølishunn Borettslag

Stine K Arntzen-krabberød /s/

Stian Aleksander Carlsen /s/

Mona Therese Karlsen /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 535 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 376

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 434
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 434

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 2020/2021, og er på kr 74 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 617
SUM KONSULENTHONORAR	-41 617

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 705
Drift/vedlikehold VVS	-15 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-204 023
Kostnader dugnader	-10 547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-323 554

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 461
Kommunale avgifter	-209 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-296 195

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

Lokalleie	-1 300
Container	-2 302
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 798
Andre fremmede tjenester	-240
Kontor- og datarekvisita	-2 197
Trykksaker	-1 339
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-488
Telefon, annet	-5 074
Porto	-491
Drivstoff biler, maskiner osv.	-197
Bankgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-3 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 418

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 438
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 511
SUM FINANSINNTEKTER	14 949

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-126 007
SUM FINANSKOSTNADER	-126 007

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	11 166 400
SUM BYGNINGER	11 166 400

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.670/bnr.115 og 116.

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

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

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2013	93 081
Tilgang 2019	79 066
Avskrevet tidligere	-52 220
Avskrevet i år	-11 476
	108 451
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	108 451
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 476

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2014	-8 011 000
Nedbetalt tidligere	1 528 941
Nedbetalt i år	289 889
	-6 192 170
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 192 170

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-2 749 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 749 200

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm	-25 648
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 648

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 749 200
Pantelån	6 192 170
TOTALT	8 941 370

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

Bygninger	11 166 400
Tomt	1 315 600
TOTALT	12 482 000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av ordensregler. Pkt. 2 parkering. Forslag fra styret.

Dagens tekst:

2. Parkering av motorkjøretøyer skal kun skje på opparbeidede parkeringsplasser og ikke være til hinder eller sjenanse. Avsatt parkering til leilighetene i 8-mannsbolig, Trålveien/Fiskerveien; minimum 1 stk parkeringsplass pr. bolig. Avsatt parkering for leilighetene i 2 mannsboligene, Trålveien; 1 stk parkering i garasje/avsatt plass til garasje, minimum 1 stk parkering utenfor eller ved siden av garasje. Oppføring av nye parkeringsplasser må søkes om. Øvrig parkering skal foregå på gjeste-/ fellesparkering mot Fiskerveien/ Trålveien. Ved parkering på gjeste-/ fellesparkering utover 1 uke skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret. Dette gjelder også hvis andelseier har gjest som benytter parkeringsplassen utover 1 uke. Parkering i vei eller fellesområdet er ikke tillatt.

Forslag til endring:

2. Parkering av motorkjøretøyer skal kun skje på opparbeidede parkeringsplasser og ikke være til hinder eller sjenanse. Avsatt parkering til leilighetene i 8-mannsbolig, Trålveien/Fiskerveien; minimum 1 stk parkeringsplass pr. bolig. Avsatt parkering for leilighetene i 2 mannsboligene, Trålveien; De andeler som har plass til flere biler på sin andel uten at de står til hinder, for blant annet renovasjon og utrykningskjøretøy, kan få benytte sine plasser og samt garasje. Husk at det må tas hensyn til naboens fremkommelighet. Oppføring av nye parkeringsplasser må søkes om. Øvrig parkering skal foregå på gjeste-/ fellesparkering mot Fiskerveien/ Trålveien. Ved parkering på gjeste-/ fellesparkering utover 1 uke skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret. Dette gjelder også hvis andelseier har gjest som benytter parkeringsplassen utover 1 uke. Parkering i vei eller fellesområdet er ikke tillatt.

Styrets innstilling: Styret anbefaler denne endringen i husordensreglene, da det i det siste har blitt flere biler, og redusert offentlig tilbud med buss avganger. Styret går enstemmig inn for denne nye endringen.

Forslag til vedtak: Forslag om nytt pkt. 2 i ordensreglene vedtas.



B) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mona Therese Karlsen Trålveien 15

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stian Aleksander Carlsen Trålveien 6

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lene Mosby Trålveien 19

2. Anne Mette Øby Robertsen Trålveien 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Veni Røgeberg Trålveien 1

Maritza Vargas Otera Trålveien 2

I valgkomiteen for Kjølishunn Borettslag, 02.03.2022

Lene Mosby
Anne Mette Øby Robertsen



Annens 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 78962996. 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

2021 - 2021	Rehabilitering og rens ventilasjon	Utført av Aktiv Ventilasjon AS
2019 - 2019	Lekeplass, rehabilitering	Utført av firma Aktiv Lek AS
2018 - 2018	Renovering hustak	Utført renovering hustak. Tak og Mur Norge AS
2014 - 2015	Vedlikeholdsprosjekt	Styret har sammen med Østfold Prosjekt AS, utarbeidet en plan for et vedlikehold/rehabiliteringsprosjekt. Prosjektet har som formål å "nullstille" borettslagets vedlikeholdsbehov, og er i samsvar med tilstandsvurdering fra Østfold Prosjekt AS. I prosjektet planlegges blant annet utskifting, vedlikehold, vurdering av: Alle takrenner/nedløp, treverk/blikk/, takstein/takvinduer, overflatebehandling bygningsmasse, brannvarslingsanlegg, asfaltering m.m. Der bemerkes at det planlegges overflatebehandling av bygningsmassen, også garasjer. (det vises til vedtektene under pkt. 5-1, andelseiers ansvar)
2013 - 2013	Radontiltak	Prosjektledelse Østfold Prosjekt AS



3565 Kjølishunn 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.