



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 358 432	3 232 875
Sum inntekter		3 358 432	3 232 875
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	97 273
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 121
Annen driftskostnad		2 397 192	1 842 605
Sum kostnader		2 491 324	1 941 999
Driftsresultat		867 108	1 290 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 709	20 455
Sum finansinntekter		19 709	20 455
Annen finanskostnad		304 560	405 730
Sum finanskostnader		304 560	405 730
Netto finans		-284 851	-385 275
Ordinært resultat før skattekostnad		582 257	905 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 257	905 601
Årsresultat		582 257	905 601
Totalresultat		582 257	905 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 257	905 601
Sum overføringer og disponeringer		582 257	905 601



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		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 799 482	22 799 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		130 868	96 917
Sum fordringer		130 868	96 917
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 903	742 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 903	742 794
Sum omløpsmidler		425 772	839 710
SUM EIENDELER		23 225 254	23 639 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		360 691	942 948
Sum opptjent egenkapital		-360 691	-942 948
Sum egenkapital		-353 991	-936 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 345 490	19 357 661
Øvrig langsiktig gjeld		4 839 300	4 839 300
Sum annen langsiktig gjeld		23 184 790	24 196 961
Sum langsiktig gjeld		23 184 790	24 196 961
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		279 549	300 041
Leverandørgjeld		61 717	56 991
Skyldige offentlige avgifter			3 359
Annen kortsiktig gjeld		53 189	18 089
Sum kortsiktig gjeld		394 455	378 479
Sum gjeld		23 579 245	24 575 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 225 254	23 639 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271016

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 358 432	3 232 875
Sum inntekter		3 358 432	3 232 875
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	97 273
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 121
Annen driftskostnad		2 397 192	1 842 605
Sum kostnader		2 491 324	1 941 999
Driftsresultat		867 108	1 290 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 709	20 455
Sum finansinntekter		19 709	20 455
Annen finanskostnad		304 560	405 730
Sum finanskostnader		304 560	405 730
Netto finans		-284 851	-385 275
Ordinært resultat før skattekostnad		582 257	905 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 257	905 601
Årsresultat		582 257	905 601
Totalresultat		582 257	905 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 257	905 601
Sum overføringer og disponeringer		582 257	905 601



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad 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		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		22 799 482	22 799 482
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		130 868	96 917
Sum fordringer		130 868	96 917

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 903	742 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 903	742 794

Sum omløpsmidler		425 772	839 710
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		23 225 254	23 639 192
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	360 691	942 948
Sum opptjent egenkapital	-360 691	-942 948
Sum egenkapital	-353 991	-936 248
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 345 490	19 357 661
Øvrig langsiktig gjeld	4 839 300	4 839 300
Sum annen langsiktig gjeld	23 184 790	24 196 961
Sum langsiktig gjeld	23 184 790	24 196 961
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	279 549	300 041
Leverandørgjeld	61 717	56 991
Skyldige offentlige avgifter		3 359
Annen kortsiktig gjeld	53 189	18 089
Sum kortsiktig gjeld	394 455	378 479
Sum gjeld	23 579 245	24 575 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 225 254	23 639 192



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad 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

3555 Kjølstad Borettslag





Til andelseierne i Kjølstad Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 i Kjølstad Kirke.

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 Kjølstad 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 Kjølstad Borettslag
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 i Kjølstad Kirke.

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 reduksjon av udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ansette vaktmester
- B) Nytt punkt i husordensreglene vedrørende el-bil ladere
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 30.03.2022
Styret i Kjølstad Borettslag

Lise-Lotte Torp Berglind

Turid Margrethe Hagland

Lene Cathrin Olsen

Solveig Annita Kynningsrud

Alf-Einar Slangeng Skjelbred

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise-Lotte Torp Berglind	Sønnavindveien 12 C
Styremedlem	Turid Margrethe Hagland	Alf Prøysens Vei 8B
Styremedlem	Solveig Annita Kynningsrud	Alf Prøysens Vei 6 C
Styremedlem	Lene Cathrin Olsen	Alf Prøysens Vei 8B
Styremedlem	Alf-Einar Slangeng Skjelbred	Sønnavindveien 12 D
Varamedlem	Frode Brynem	Alf Prøysens Vei 8 A
Varamedlem	Markus Jønnvoll Eriksen	Alf Prøysens Vei 8 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lise-Lotte Torp Berglind Sønnavindveien 12 C

Varadelegert

Alf-Einar Slangeng Skjelbred Sønnavindveien 12 D

Valgkomiteen

Frode Brynem Alf Prøysens Vei 8 A
Markus Jønnvoll Eriksen Alf Prøysens Vei 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Kjølstad Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Kjølstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947823663, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Alf Prøysens Vei 6 A-C
Alf Prøysens Vei 8 A-D
Sønnavindveien 12 A-D

Gårds- og bruksnummer:

611 41 45
613 12

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.

Kjølstad 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

Det har i 2021 blitt avholdt 4 styremøter.

Årsmøtet i 2021 ble avholdt digitalt.

Det har blitt byttet ut 1 ventilasjonsvifte i blokk 6 og 2 ventilasjonsvifter i blokk 8.

Det har også i 2021 blitt skiftet ut 1 vvb i blokk 6 samt nytt røropplegg og sirkulasjonstank for vann i blokk 8.

Det ble oppgradert to oppganger med nye ringeklokker.

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 3 358 432,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 491 324,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 582 257,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av 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 31 317,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil øke disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 450 000,- og en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000,- til større vedlikehold som omfatter porttelefon, verandabord og kjellervinduer.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjølstad Borettslag.

Lån

Kjølstad Borettslag har lån i Eika, Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

Lånet i Eika er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.2021: 1,95 %, løpetid 30 år. Opprinnelig 2016.

Lånet i OBOS Boligkreditt AS er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.2021: 1,95 %, løpetid 30 år. Opprinnelig 2016.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 30 år. Opprinnelig 1998.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølstad 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 - Kjølstad 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, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

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.	461 231	503 079	461 231	31 317
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	582 257	905 601	952 348	951 484
Tilbakeføring av avskrivning	0	2 121	6 362	0
Tillegg salgssum anl. midler	0	20 145	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 012 171	-969 715	-1 020 000	-1 031 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-429 914	-41 848	-61 290	-79 516
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	31 317	461 231	399 941	-48 199

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	425 772	839 710
Kortsiktig gjeld	-394 455	-378 479
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	31 317	461 231



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 333 032	3 229 696	3 323 000	3 657 000
Andre inntekter	3	25 400	3 179	25 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 358 432	3 232 875	3 348 000	3 657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 632	-14 773	-11 844	-11 844
Styrehonorar	5	-82 500	-82 500	-84 000	-84 000
Avskrivninger	14	0	-2 121	-6 362	0
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 875	-5 021	-5 150
Forretningsførerhonorar		-149 790	-145 780	-149 789	-153 533
Konsulenthonorar	7	-30 289	-21 968	-26 000	-26 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-450 803	-161 306	-273 000	-255 500
Forsikringer		-173 125	-151 117	-156 103	-185 243
Kommunale avgifter	9	-629 920	-590 734	-603 000	-596 432
Energi/fyring		-337 378	-155 672	-165 000	-321 109
TV-anlegg/bredbånd		-370 456	-347 333	-357 753	-385 772
Andre driftskostnader	10	-237 032	-250 420	-256 100	-257 333
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 491 324	-1 941 999	-2 107 372	-2 295 316
DRIFTSRESULTAT		867 108	1 290 876	1 240 628	1 361 684
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 709	20 455	21 000	19 800
Finanskostnader	12	-304 560	-405 730	-309 280	-430 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 851	-385 275	-288 280	-410 200
ÅRSRESULTAT		582 257	905 601	952 348	951 484
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		582 257	905 601		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 724 286	22 724 286
Tomt		75 195	75 195
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		22 799 482	22 799 482
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		95 674	89 554
Andre kortsiktige fordringer	15	35 194	7 363
Driftskonto OBOS-banken		284 824	654 266
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 550
Sparekonto OBOS-banken		10 079	85 978
SUM OMLØPSMIDLER		425 772	839 710
SUM EIENDELER		23 225 254	23 639 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Udekket tap	16	-360 691	-942 948
SUM EGENKAPITAL		-353 991	-936 248
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 345 490	19 357 661
Borettsinnskudd	18	4 839 300	4 839 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 184 790	24 196 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 717	56 991
Skyldige offentlige avgifter		0	3 359
Påløpte renter		16 791	26 999
Påløpte avdrag		262 758	273 042
Annen kortsiktig gjeld	19	53 189	18 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		394 455	378 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 225 254	23 639 192



12

Kjølstad Borettslag

Pantstillelse	20	47 039 300	32 199 300
Garantiansvar			

Fredrikstad, 01.04.2022
Styret i Kjølstad Borettslag

Lise-Lotte Torp Berglind /s/ Turid Margrethe Hagland /s/ Solveig A. Kynningsrud /s/

Lene Cathrin Olsen /s/ Alf-Einar Slangeng Skjelbred /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 184 320
Trappevask	77 112
Garasje	76 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 337 832

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 333 032

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd ladeanlegg	25 400
SUM ANDRE INNTEKTER	25 400

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 632
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 632

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 500.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 539
SUM KONSULENTHONORAR	-30 289

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektrikertjenesten Sarpsborg og Fredrikstad AS (ladeanlegg infrastruktur)	-160 195
Drift/vedlikehold bygninger	-13 223
Drift/vedlikehold VVS	-86 849
Drift/vedlikehold elektro	-4 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 242
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-124 854
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 642
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-450 803

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-171 432
Kommunale avgifter	-458 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-629 920

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-22 215
Driftsmateriell	-3 251
Lyspærer og sikringer	-3 514
Renhold ved firmaer	-79 394
Gressklipping	-50 000
Andre fremmede tjenester	-59 288
Kontor- og datarekvisita	-798
Trykksaker	-1 993
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-538
Porto	-1 478
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 325
Bankgebyr	-2 463
Velferdskostnader	-1 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 032

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	78
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 631
SUM FINANSINNTEKTER	19 709

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-227 677
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-40 582
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 301
SUM FINANSKOSTNADER	-304 560

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

Kostpris/bokført verdi 1975	11 036 805
Gatebelysning	45 375
Rehabilitering bad 2009/2010	670 000
Rehabilitering 1997/1998	10 972 106
SUM BYGNINGER	22 724 286

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.611/bnr. 41 og 45. G.nr. 613, b.nr. 12.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel	
Tilgang 2008	35 046
Avskrevet tidligere	-35 045
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	35 194
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 194

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -14 515 069

Nedbetalt tidligere 1 742 094

Nedbetalt i år 406 175

-12 366 800

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1998 -10 580 000

Nedbetalt tidligere 6 003 055

Nedbetalt i år 543 149

-4 033 796

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 260 000

Nedbetalt tidligere 252 259

Nedbetalt i år 62 847

-1 944 894

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 345 490****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -4 839 300

SUM BORETTSINNSKUDD -4 839 300**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -53 189

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -53 189



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 839 300
Pantelån	18 345 490
Påløpte avdrag	262 758
TOTALT	23 447 548

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

Bygninger	22 724 286
Tomt	75 195
TOTALT	22 799 481



INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Forslag om å ansette vaktmester

Forslagsstiller: Anne-Lise Graarud

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke er behov for å ansette egen vaktmester. En av styrets medlemmer skal ha i oppgave å bytte lyspærer i oppganger og skifte batterier i røykvarslere i fellesområder.

Sak 2. Endre husordensregler vedrørende el-bil ladere

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: Styret ønsker å få inn tekst i husholdsreglene om at ladere som kjøpes inn i fellesgarasjen tilfaller borettslaget ved flytting.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Husholdsreglene får et nytt punkt 6:

« **6. El-bil ladere.**

Borettslaget har montert el-bil ladere på parkeringsplassen til disposisjon for andelseierne. Andelseiere som disponerer plass i fellesgarasjen kan montere el-bil lader for egen regning ved behov.

Ladere til el-biler som monteres i fellesgarasje tilfaller borettslaget ved flytting eller når man ikke lenger disponerer garasje plass.»



3555 Kjølstad Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Lise-Lotte Torp Berglind

Adresse: Sønnvindveien 12 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Solveig Annita Kynningsrud

Adresse: Alf Prøysens Vei 6 C

Navn: Alf-Einar Slangeng Skjelbred

Adresse: Sønnvindveien 12 D

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lene Cathrin Olsen

Adresse: Alf Prøysens Vei 8B

Navn: Frode Brynem

Adresse: Alf Prøysens Vei 8A

C. Som varamedlem foreslås:

1. Navn: Markus Jønnvoll Eriksen

Adresse: Alf Prøysens Vei 8 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lise-Lotte Torp Berglind

Adresse: Sønnvindveien 12 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Alf-Einar Slangeng Skjelbred

Adresse: Sønnvindveien 12 D

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Frode Brynem

Adresse: Alf Prøysens Vei 8 A

Navn: Markus Jønnvoll Eriksen

Adresse: Alf Prøysens Vei 8 A

Dato: 2022-03-21 I valgkomiteen for Kjølstad Borettslag

Frode Brynem /s/

Markus Jønnvoll Eriksen /s/



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.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Alf Prøysens Vei 8 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962156. 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	Porttelefon	Oppgradert porttelefon
2020 - 2021	El-bil lading	Infrastruktur til el-bil lading
2018 - 2018	Oppgradering av vaskerom	Vaskerommet er pusset opp med nye maskiner
2016 - 2016	Fasadearbeider	Gul murstein byttet ut på begge blokkene, (begynte å falle ned).



3555 Kjølstad 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.