



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948694107

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 400	936 000
Sum inntekter		1 076 400	936 000
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		912 566	529 344
Sum kostnader		997 126	611 622
Driftsresultat		79 274	324 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 911	16 695
Sum finansinntekter		18 911	16 695
Annen finanskostnad		360 714	297 755
Sum finanskostnader		360 714	297 755
Netto finans		-341 803	-281 060
Resultat før skattekostnad		-262 529	43 318
Årsresultat		-262 529	43 318
Totalresultat		-262 529	43 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-262 529	43 318
Sum overføringer og disponeringer		-262 529	43 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1 608 582	1 649 784
Sum varige driftsmidler		3 014 312	3 055 514
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		3 036 034	3 073 980
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 078	1 040
Sum fordringer		1 078	1 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 926	512 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 926	512 311
Sum omløpsmidler		470 003	513 351
SUM EIENDELER		3 506 037	3 587 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		2 787 696	2 525 167
Sum opptjent egenkapital		-2 787 696	-2 525 167
Sum egenkapital		-2 786 496	-2 523 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 888 702	5 675 421
Øvrig langsiktig gjeld		401 868	399 311
Sum annen langsiktig gjeld		6 290 570	6 074 732
Sum langsiktig gjeld		6 290 570	6 074 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 963	36 566
Sum kortsiktig gjeld		1 963	36 566
Sum gjeld		6 292 533	6 111 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 506 037	3 587 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405712

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 400	936 000
Sum inntekter		1 076 400	936 000
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	41 076
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		912 566	529 344
Sum kostnader		997 126	611 622
Driftsresultat		79 274	324 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 911	16 695
Sum finansinntekter		18 911	16 695
Annen finanskostnad		360 714	297 755
Sum finanskostnader		360 714	297 755
Netto finans		-341 803	-281 060
Resultat før skattekostnad		-262 529	43 318
Årsresultat		-262 529	43 318
Totalresultat		-262 529	43 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-262 529	43 318
Sum overføringer og disponeringer		-262 529	43 318



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
		1 608 582	1 649 784
Sum varige driftsmidler		3 014 312	3 055 514
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		3 036 034	3 073 980
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		1 078	1 040
Sum fordringer		1 078	1 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		468 926	512 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 926	512 311
Sum omløpsmidler		470 003	513 351
SUM EIENDELER		3 506 037	3 587 331

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	2 787 696	2 525 167
Sum opptjent egenkapital	-2 787 696	-2 525 167
Sum egenkapital	-2 786 496	-2 523 967
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 888 702	5 675 421
Øvrig langsiktig gjeld	401 868	399 311
Sum annen langsiktig gjeld	6 290 570	6 074 732
Sum langsiktig gjeld	6 290 570	6 074 732
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 963	36 566
Sum kortsiktig gjeld	1 963	36 566
Sum gjeld	6 292 533	6 111 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 506 037	3 587 331



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3529

KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Østsiden IF's klubbhus, Lundheimveien 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av gjerde mellom boenhet 9A og felles parkeringsplass.
8. Tillegg i husordensreglene.. Tidspunkter for ro i borettslaget.
9. Tillegg i husordensreglene. Ballspill.
10. Utredning av behovet for, og kostnaden av drenering.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres udekket tap.

Vedlegg
1. 3529-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 38.000,-



Sak 7

Oppgradering av gjerde mellom boenhet 9A og felles parkeringsplass.

Forslag fremmet av:

Morten Granholt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens situasjon er et gjerde uten funksjon. Forslaget går ut på å erstatte nåværende gjerde med et nytt gjerde.

Styrets innstilling

Vi har enn del ekstra deler til gjerdet og ønsker å ordne dette selv.

Forslag til vedtak

Erstatte nåværende gjerde med et nytt gjerde.

Sak 8

Tillegg i husordensreglene.. Tidspunkter for ro i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Morten Granholt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler inneholder ikke regler eller tidspunkter for ro i borettslaget. Forslag om følgende tillegg i Husordensreglene;

- Klokken 2300 skal det ikke være støy til sjenanse for andelseierne.
- Søndag skal det ikke forekomme arbeid som er til sjenanse for andelseierne.
- Fredag og lørdag skal det være ro kl. 0100

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Beskrevet forslag til bestemmelser om tidspunkter godkjennes, og tilføres i ordensreglene.



Sak 9

Tillegg i husordensreglene. Ballspill.

Forslag fremmet av:

Morten Granholt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fotball på felles parkeringsplass.

Styret har tidligere lagt ut melding på Facebook om at fotballspilling skal foregå på felles parkeringsplass, da man er redd for ødeleggelse. Forslag om følgende tillegg i husordensreglene;

- Alt ballspill skal foregå på felles parkeringsplass

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å legge dette inn i husordensreglene, bes generalforsamlingen om å finne andre tiltak for å sikre ballspillingen finner sted på parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Beskrevet forslag til ordensregel om ballspill godkjennes, og tilføres i ordensreglene.

Sak 10

Utredning av behovet for, og kostnaden av drenering.

Forslag fremmet av:

Morten Granholt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært nevnt at det er behov for drenering for noen av boenhetene. Det er kostbart vedlikehold og vil medføre økt fellesutgifter. Men så har vi ikke hørt mer om saken. Forslaget til generalforsamlingen er;

- Styret gjennomfører en kartlegging knyttet til behovet for drenering i løpet av 2025
- Styret innhenter priser og får en antydning på hva dette vil medføre av økte fellesutgifter for beboerne.

Styrets innstilling

Godkjennes ikke.

Forslag til vedtak

Utredning av behovet for, og kostnaden av drenering.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Ferdigstilt rørfornying ut til offentlig avløp. Vi måtte ta penger fra sparekonto(ca. 40000).



Til generalforsamlingen i Kai Møllersvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kai Møllersvei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3529 - Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		476 785	492 910
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-262 529	43 318
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 202	41 202
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 948 149	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 734 868	-100 254
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 745	-16 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		468 040	476 785
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		470 003	513 351
Kortsiktig gjeld		-1 963	-36 566
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		468 040	476 785



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 076 400	936 000	1 076 000	1 076 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 076 400	936 000	1 076 000	1 076 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 358	-5 076	-5 400	-5 000
Styreonorar	4	-38 000	-36 000	-38 000	-38 000
Avskrivninger	13	-41 202	-41 202	-41 300	-41 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 955	-43 645	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-13 020	-10 646	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-400 432	-72 107	-82 000	-87 000
Forsikringer		-99 773	-84 860	-93 000	-107 600
Kommunale avgifter	8	-252 951	-212 704	-229 000	-294 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 776	-70 416	-75 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-17 635	-26 941	-20 700	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-997 126	-611 622	-648 700	-739 000
DRIFTSRESULTAT		79 274	324 378	427 300	337 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 911	16 695	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-360 714	-297 755	-366 000	-358 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-341 803	-281 060	-360 000	-352 000
ÅRSRESULTAT		-262 529	43 318	67 300	-15 000
Overføringer:					
Udekket tap		-262 529	0		
Reduksjon udekket tap		0	43 318		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 358 069	1 358 069
Tomt		47 661	47 661
Andre varige driftsmidler	13	1 608 582	1 649 784
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
SUM ANLEGGSMIDLER		3 036 034	3 073 980
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 078	1 040
Driftskonto OBOS-banken		260 609	247 448
Sparekonto OBOS-banken		208 317	264 863
SUM OMLØPSMIDLER		470 003	513 351
SUM EIENDELER		3 506 037	3 587 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 787 696	-2 525 167
SUM EGENKAPITAL		-2 786 496	-2 523 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 888 702	5 675 421
Borettsinnskudd	16	274 800	274 800
Annen langsiktig gjeld	17	106 500	106 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 568	18 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 290 570	6 074 732
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		1 963	29 639
Påløpte avdrag		0	6 927
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 963	36 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 506 037	3 587 331
Pantstillelse	18	6 474 800	6 474 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.03.2025
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad /s/

Per-Arne Kihl /s/

Birgitte Sørensen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 076 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 076 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 358

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 2023/2024, og er på kr 38 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 336, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 183
Teknisk Service	-7 838
SUM KONSULENTHONORAR	-13 020

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

IVSS AS	-294 900
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-294 900
Drift/vedlikehold bygninger	-51 511
Drift/vedlikehold VVS	-2 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 212
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 398
Kostnader dugnader	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-400 432

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 240
Kommunale avgifter	-210 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-252 951

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 419
Andre fremmede tjenester	-239
Trykksaker	-923
Andre kostnader tillitsvalgte	-336
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 635

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	850
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 653
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 408
SUM FINANSINNTEKTER	18 911

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-53 255
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-307 459
SUM FINANSKOSTNADER	-360 714

**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	-472 499	
Avskrevet i år	-39 375	
		1 456 844
Parkeringsplasser		
Kostpris	106 000	
		106 000
Redskapsbod		
Kostpris	91 424	
Avskrevet tidligere	-43 859	
Avskrevet i år	-1 827	
		45 738
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 608 582
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. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 180 500
Nedbetalt tidligere	505 079
Nedbetalt i år	5 675 421

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2024	-5 948 149
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	59 447
	-5 888 702
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 888 702

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-274 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-274 800

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
Andre innskudd	-106 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-127 068

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	274 800
Pantelån	5 888 702
TOTALT	6 163 502

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 358 069
Tomt	47 661
TOTALT	1 405 730



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 3529 Selskapsnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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