



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 14.04.2026



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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 857 238	4 468 576
Sum inntekter		4 857 238	4 468 576
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	95 844
Annen driftskostnad		3 439 662	2 516 761
Sum kostnader		3 535 506	2 612 605
Driftsresultat		1 321 732	1 855 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 842	47 755
Sum finansinntekter		49 842	47 755
Annen finanskostnad		932 665	995 886
Sum finanskostnader		932 665	995 886
Netto finans		-882 823	-948 131
Resultat før skattekostnad		438 909	907 840
Årsresultat		438 909	907 840
Totalresultat		438 909	907 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 909	907 840
Sum overføringer og disponeringer		438 909	907 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 799 480	22 799 480
Sum varige driftsmidler		22 799 480	22 799 480
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		145 856	121 286
Sum finansielle anleggsmidler		145 856	121 286
Sum anleggsmidler		22 945 337	22 920 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 052	34 952
Sum fordringer		40 052	34 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 760 679	1 381 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 760 679	1 381 665
Sum omløpsmidler		1 800 731	1 416 617
SUM EIENDELER		24 746 068	24 337 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 486 578	2 047 669
Sum opptjent egenkapital		2 486 578	2 047 669
Sum egenkapital		2 493 278	2 054 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 133 718	17 184 915
Øvrig langsiktig gjeld		4 975 244	4 954 138
Sum annen langsiktig gjeld		22 108 962	22 139 054
Sum langsiktig gjeld		22 108 962	22 139 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 169	59 580
Leverandørgjeld		132 659	84 382
Sum kortsiktig gjeld		143 828	143 962
Sum gjeld		22 252 790	22 283 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 746 068	24 337 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345815

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 857 238	4 468 576
Sum inntekter		4 857 238	4 468 576
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	95 844
Annen driftskostnad		3 439 662	2 516 761
Sum kostnader		3 535 506	2 612 605
Driftsresultat		1 321 732	1 855 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 842	47 755
Sum finansinntekter		49 842	47 755
Annen finanskostnad		932 665	995 886
Sum finanskostnader		932 665	995 886
Netto finans		-882 823	-948 131
Resultat før skattekostnad		438 909	907 840
Årsresultat		438 909	907 840
Totalresultat		438 909	907 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 909	907 840
Sum overføringer og disponeringer		438 909	907 840



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

22 799 480 22 799 480

Sum varige driftsmidler

22 799 480 22 799 480

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

145 856 121 286

Sum finansielle

anleggsmidler

145 856 121 286

Sum anleggsmidler

22 945 337 22 920 767

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

40 052 34 952

Sum fordringer

40 052 34 952

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 760 679 1 381 665

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 760 679 1 381 665

Sum omløpsmidler

1 800 731 1 416 617

SUM EIENDELER

24 746 068 24 337 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

6 700 6 700

Sum innskutt egenkapital

6 700 6 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 486 578	2 047 669
Sum opptjent egenkapital	2 486 578	2 047 669
Sum egenkapital	2 493 278	2 054 369
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 133 718	17 184 915
Øvrig langsiktig gjeld	4 975 244	4 954 138
Sum annen langsiktig gjeld	22 108 962	22 139 054
Sum langsiktig gjeld	22 108 962	22 139 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 169	59 580
Leverandørgjeld	132 659	84 382
Sum kortsiktig gjeld	143 828	143 962
Sum gjeld	22 252 790	22 283 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 746 068	24 337 384



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3555

Kjølstad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kjølstad 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:

17. mars 2026 kl. 19:00, Kjølstad Kirke.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utredning av varmetap og ENØK-tiltak i etasjeskiller mot kjeller
8. Gjennomgang av økonomistyring og vurdering av forretningsførsel
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølstad 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.

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Rino Kristiansen og Linda Mari Evensen er valgt.



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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Kjølstad Borettslag - 2025.pdf
- 2. 3555 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 109 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 109 000kr



Sak 7

Utredning av varmetap og ENØK-tiltak i etasjeskiller mot kjeller

Forslag fremmet av:

Talar Ali Ahmad og Tara Dana Galal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Flere leiligheter i første etasje opplever betydelig varmetap og lav gulvtemperatur (målt ned mot 15-17 °C), til tross for høy varmeeffekt. Dette medfører unødig høye strømkostnader og redusert bokomfort. Siden etasjeskiller og ytterkonstruksjon er borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. borettslagsloven § 5-17, er det behov for en faglig vurdering av isolasjonsevne og ventilasjon i kjellerarealene.

Styrets innstilling

Styret er klar over utfordring vedrørende varmetap da det er kun betongdekke mellom leilighet og kjeller uten nevneverdig isolasjon. Dette er sånn det ble prosjektert og var standard da bygget ble oppført. Slik har det vært i all tid og noe som var kjent ved kjøpstidspunktet. Styret forstår at det er ønskelig med bedre isolasjon, samtidig har dette borettslaget et vesentlig vedlikeholdsbehov og mange ting som står langt over dette på prioriteringslisten når det gjelder nødvendig vedlikehold. Styret har allerede innhentet prisestimat på ENØK-tiltak og etterisolering og det ligger på rundt 1 900 000kr. Dette vil umiddelbart resultere i økning av felleskostnadene og nytt låneopptak. Det vil være en prosjektleder på generalforsamlingen som kan fortelle mer om vedlikeholdsbehovet til borettslaget om ønskelig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en faglig befaring/vurdering av varmetap i etasjeskiller mot kjeller og relevante ytterkonstruksjoner. Styret skal i samme forbindelse gjennomgå ventilasjonsløsningen i kjelleren for å vurdere om åpne ventiler bidrar til unødig nedkjøling, og om det kan gjøres tiltak som balanserer varmetap mot behovet for fuktsikring. Styret utreder kostnader for aktuelle ENØK-tiltak (eksempelvis etterisolering av kjellertak) og legger frem en plan for gjennomføring og finansiering for generalforsamlingen.

Sak 8

Gjennomgang av økonomistyring og vurdering av forretningsførsel

Forslag fremmet av:

Talar Ali Ahmad og Tara Dana Galal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Andelseiere i Kjølstad Borettslag har over tid opplevd betydelige økninger i felleskostnader. Siden innflytting i november 2025 har det vært forsøkt å få innsyn i spesifikasjonen av felleskostnadene (hva de 8 600 kronene faktisk dekker), uten hell. Til tross for gjentatte henvendelser til forretningsfører, har svar vært avvisende



med henvisning til at slike spesifikasjoner ikke eksisterer for den enkelte andel. Dette er bekymringsfullt, da andelseiere har et legitimt behov for å forstå fordelingen mellom renter/avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og driftskostnader.

Samtidig oppleves dagens informasjonsflyt via Vibbo-plattformen som begrenset og utdatert, spesielt hva gjelder nye budsjetter og varslede økninger. Erfaringer fra andre borettslag tilsier at alternative forretningsførere som USBL eller BORI både er rimeligere i drift og tilbyr vesentlig bedre digitale løsninger for åpenhet og innsyn (transparency). For å sikre full åpenhet og vurdere om borettslaget har den mest kostnadseffektive løsningen, foreslås følgende:

Styrets innstilling

Årsregnskapet blir hvert år lagt frem i sin helhet for generalforsamlingen, og har blitt behandlet og godkjent uten unntak. Regnskapet føres av OBOS, og borettslaget har i tillegg en uavhengig revisor som årlig gjennomgår regnskapet. Revisors beretning følger alltid innkallingen til generalforsamlingen.

Revisor konkluderer hvert år med at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling, resultater og endringer i disponible midler, i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Når det gjelder årets økning av felleskostnadene stiller revisor seg bak styrets vurdering om at økningen i felleskostnader er nødvendig, og påpeker at nivået tidligere har vært for lavt. De fremhever også at regnskapet er svært transparent og at opplysningene som gis overstiger kravene i borettslagsloven.

Styret mener derfor at forslaget om en ekstern gjennomgang av styrets arbeid og borettslagets regnskap innebærer en form for mistillit til både styret og de profesjonelle aktørene som allerede er involvert. En slik gjennomgang vil også medføre betydelige unødvendige kostnader som igjen vil føre til økte felleskostnader, uten at det gir borettslaget merverdi. Regnskapet er allerede ført av Norges største forretningsfører, revidert av et revisjonsfirma med spesialkompetanse på borettslag, og behandlet av generalforsamlingen. Alle økonomiske opplysninger ligger også tilgjengelig i innkallingen, slik praksis er i alle borettslag. Når det gjelder felleskostnadene er andelseierne med på å dekke kostnadene til borettslaget i sin helhet, basert på bygge- og finansieringsplanen fra opprettelsen av borettslaget. Dette er slik borettslagsmodellen fungerer, og vi anbefaler at man setter seg inn i det man kjøper.

Når det gjelder forretningsførsel, har styret et klart mandat til å innhente tilbud, evaluere leverandører og velge de som er best for borettslaget. Dette arbeidet ligger innenfor rammen av styrets ansvar og fullmakter.

På denne bakgrunn vurderer styret det foreslåtte tiltaket som unødvendig, kostnadsdrivende og uten hensikt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å innhente en uavhengig, ekstern gjennomgang av borettslagets økonomi for perioden 2022–2025. Gjennomgangen skal belyse kostnadsutvikling, lånevilkår og budsjettpresisjon. □ Styret gis i oppdrag å foreta en markedsmessig vurdering av dagens avtale med OBOS opp mot alternative forretningsførere (f.eks. USBL, BORI eller Boligtall). Det skal legges avgjørende vekt på pris, proaktiv rådgivning og digitale løsninger som sikrer andelseierne bedre innsyn i økonomiske dokumenter. Styret presenterer resultatet av gjennomgangen og en anbefaling vedrørende forretningsfører for andelseierne innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Charlotte Graarud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf-Einar Slangeng Skjelbred
- Lene Cathrin Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Britt Arntzen

Sak 10

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ida Charlotte Graarud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alf-Einar Skjelbred



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I perioden har styret arbeidet med følgende saker:

- Vedlikeholdsplan

Styret har gjennomgått og oppdatert vedlikeholdsplanen for å sikre en strukturert og langsiktig forvaltning av eiendommen.

- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegget er vurdert, og det er besluttet at anlegget må byttes ut våren 2026 for å sikre tilfredsstillende drift og inneklima.

- Bytte til sensorlamper

Det er planlagt overgang til sensorstyrt belysning i fellesarealer. Arbeidet forutsettes gjennomført høsten 2026, og tiltaket vil bidra til både energibesparelse og økt sikkerhet.

- Behandling av henvendelser fra beboere

Styret har behandlet og fulgt opp ulike henvendelser fra beboere gjennom året.

- Behandling av klager

Innkomne klager er behandlet fortløpende i tråd med gjeldende vedtekter og husordensregler.

- Arbeid knyttet til rekkehusene

Styret har fulgt opp vedlikeholds- og forbedringsarbeid knyttet til rekkehusene.

- Bytte av diverse tjenester

Styret har gjennomgått og byttet enkelte tjenesteleverandører for å sikre bedre kvalitet og mer kostnadseffektive løsninger.



Til generalforsamlingen i Kjølstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

9 av 20

Revisjonsberetning for Kjølstad Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, 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, 24. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947823663, KLIENTNR. 3555

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 272 655	1 225 537
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		438 909	907 840
Tillegg for nye langsiktige lån	13	15 345 973	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-15 397 170	-856 818
Innsk. øremerk. bankkto		-3 465	-3 905
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		384 247	47 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 656 903	1 272 655
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 800 731	1 416 617
Kortsiktig gjeld		-143 828	-143 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 656 903	1 272 655



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947823663, KLIENTNR. 3555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 238	4 468 576	4 776 000	5 724 923
SUM DRIFTSINNEKTER		4 857 238	4 468 576	4 776 000	5 724 923
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 844	-11 844	-12 000	-15 369
Styrehonorar	4	-84 000	-84 000	-84 000	-109 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 875	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-175 200	-168 465	-179 000	-183 000
Konsulenthonorar		-180 835	-105 351	-15 000	-165 000
Drift og vedlikehold	6	-1 006 629	-285 529	-130 000	-1 170 000
Forsikringer		-290 904	-251 643	-315 500	-325 000
Kommunale avgifter	7	-837 379	-812 329	-1 337 000	-935 080
Energi/fyring	8	-251 474	-225 811	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 465	-410 407	-500 000	-499 000
Andre driftskostnader	9	-217 401	-248 349	-220 900	-261 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 535 506	-2 612 605	-3 102 400	-3 922 749
DRIFTSRESULTAT		1 321 732	1 855 971	1 673 600	1 802 174
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 842	47 755	31 000	25 000
Finanskostnader	11	-932 665	-995 886	-1 225 000	-893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-882 823	-948 131	-1 194 000	-868 000
ÅRSRESULTAT		438 909	907 840	479 600	934 174
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		438 909	907 840		



KJØLSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947823663, KLIENTNR. 3555

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	22 724 286	22 724 286
Tomt		75 195	75 195
Øremerkede bankinnskudd		145 857	121 287
SUM ANLEGGSMIDLER		22 945 337	22 920 767
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 052	34 952
Driftskonto OBOS-banken		1 248 071	886 335
Sparekonto OBOS-banken		512 608	495 331
SUM OMLØPSMIDLER		1 800 731	1 416 617
SUM EIENDELER		24 746 068	24 337 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Opptjent egenkapital		2 486 578	2 047 669
SUM EGENKAPITAL		2 493 278	2 054 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	17 133 718	17 184 915
Borettsinnskudd	14	4 839 300	4 839 300
Annen langsiktig gjeld		135 944	114 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 108 962	22 139 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 659	84 382
Påløpte renter		11 169	14 369
Påløpte avdrag		0	45 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 828	143 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 746 068	24 337 384
Pantstillelse	15	32 119 300	30 719 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.02.2026



Styret i Kjølstad Borettslag

Ida Charlotte Graarud/s/

Lene Cathrin Olsen/s/

Alf-Einar Slangeng Skjelbred/s/

Unni Britt Arntzen/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 571 608
Garasje	120 000
Trappevask	80 274
Vaskeri	85 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 857 238

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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 2024/2025	-84 000
SUM STYREHONORAR	-84 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	-9 375



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-638 421
Drift/vedlikehold VVS	-55 756
Drift/vedlikehold elektro	-1 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 669
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 899
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-10 435
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-949
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 006 629

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-126 080
Kommunale avgifter	-711 299
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-837 379

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-251 474
SUM ENERGI / FYRING	-251 474

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 237
Håndverktøy	-940
Datautstyr	-1 307
Annet driftsmateriale	-3 718
Lyspærer og sikringer	-557
Renhold ved firmaer	-99 505
Snørydding	-39 923
Andre driftskostnader	-26 105
Kontor- og datarekvisita	-207
Andre kontorkostnader	-616
Kontingenter	-13 400
Bank- og kortgebyr	-2 452
Øreavrunding	10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 401

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	26 473
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 627
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 742
SUM FINANSINNTEKTER	49 842



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-97 148
Pantegjeldsrenter	-563 839
Pantegjeldsrenter	-271 677
SUM FINANSKOSTNADER	-932 665

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 082 180
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	11 642 106
SUM BYGNINGER	22 724 286

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,12 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1998	-10 580 000
Nedbetalt tidligere	8 181 856
Nedbetalt i år	512 073
	-1 886 071

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-15 270 660
Nedbetalt tidligere	483 889
Nedbetalt i år	14 786 771
	0

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2025	-15 345 973
Nedbetalt i år	98 326
	-15 247 647

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-17 133 718**

NOTE 14

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 839 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 839 300

NOTE 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 839 300
Pantelån	17 133 718
TOTALT	21 973 018



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 724 286
Tomt	75 195
TOTALT	22 799 481



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 3555 Selskapsnavn: Kjølstad 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.