



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 764 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEVOLDBUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 809	1 805 675
Sum inntekter		2 042 809	1 805 675
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 338
Annen driftskostnad		3 453 161	1 657 945
Sum kostnader		3 510 211	1 713 283
Driftsresultat		-1 467 403	92 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 171	17 385
Sum finansinntekter		22 171	17 385
Annen finanskostnad		114 460	49 724
Sum finanskostnader		114 460	49 724
Netto finans		-92 289	-32 340
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 559 692	60 052
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 559 692	60 052
Årsresultat		-1 559 692	60 052
Totalresultat		-1 559 692	60 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 559 692	60 052
Sum overføringer og disponeringer		-1 559 692	60 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 113 897	24 113 897
Sum varige driftsmidler		24 113 897	24 113 897
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		24 145 143	24 113 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 948 754	1 673 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 948 754	1 673 462
Sum omløpsmidler		1 948 754	1 673 462
SUM EIENDELER		26 093 896	25 787 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 926 624	15 486 316
Sum opptjent egenkapital		13 926 624	15 486 316
Sum egenkapital		13 929 524	15 489 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 923 380	2 022 399
Øvrig langsiktig gjeld		8 233 990	8 202 900
Sum annen langsiktig gjeld		12 157 370	10 225 299
Sum langsiktig gjeld		12 157 370	10 225 299
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		935	238
Leverandørgjeld		6 067	1 912
Annen kortsiktig gjeld			70 693
Sum kortsiktig gjeld		7 002	72 844
Sum gjeld		12 164 372	10 298 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 093 896	25 787 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414755

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 764 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEVOLDBUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 042 809	1 805 675
Sum inntekter		2 042 809	1 805 675
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 338
Annen driftskostnad		3 453 161	1 657 945
Sum kostnader		3 510 211	1 713 283
Driftsresultat		-1 467 403	92 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 171	17 385
Sum finansinntekter		22 171	17 385
Annen finanskostnad		114 460	49 724
Sum finanskostnader		114 460	49 724
Netto finans		-92 289	-32 340
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 559 692	60 052
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 559 692	60 052
Årsresultat		-1 559 692	60 052
Totalresultat		-1 559 692	60 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 559 692	60 052
Sum overføringer og disponeringer		-1 559 692	60 052



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		24 113 897	24 113 897
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		24 145 143	24 113 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 948 754	1 673 462
Sum omløpsmidler		1 948 754	1 673 462
SUM EIENDELER		26 093 896	25 787 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 926 624	15 486 316



Sum opptjent egenkapital	13 926 624	15 486 316
Sum egenkapital	13 929 524	15 489 216
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 923 380	2 022 399
Øvrig langsiktig gjeld	8 233 990	8 202 900
Sum annen langsiktig gjeld	12 157 370	10 225 299
Sum langsiktig gjeld	12 157 370	10 225 299
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	935	238
Leverandørgjeld	6 067	1 912
Annen kortsiktig gjeld		70 693
Sum kortsiktig gjeld	7 002	72 844
Sum gjeld	12 164 372	10 298 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 093 896	25 787 359



Organisasjonsnr: 948 764 725
KILEVOLDBUEN 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 2023

Kilevoldbuen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai 2023

Selskapsnummer: 3596





Velkommen til årsmøte i Kilevoldbuen 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 11. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3596>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter/husordenregler
7. Bytte av termostater golvvarme
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kilevoldbuen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arild Lindemark og Åse Karin Nikolaisen er valgt

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått som møteleder.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 frem til generalforsamling i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 50 000 til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Sak 6

Endring av vedtekter/husordenregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er noe dårlig utført vedlikehold på fasader i borettslaget. For at vi skal få dette godt og fagmessig gjennomført ønsker styret at ansvaret for disse arbeidene overtas av borettslaget. Kostnader for utvendig behandling er tenkt tatt over vanlig budsjett. Behovet/tidspunkt for utvendig maling avgjøres av styret.

For å kunne endre dette må noen endringer i vedtekter og husregler foretas og stemmes om.

Styrets innstilling

Følgende endringer i vedtekter foreslås:



5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Følgende punkt foreslås strøket:

(8) Andelseier er ansvarlig for å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styret anmodning

Denne teksten er også gjengitt likt som eget avsnitt under punkt 9 og foreslås strøket også der.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(5): Borettslaget dekker innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Dette punktet foreslås strøket.

Husordenregler må også endres tilsvarende:

Under punkt 3.

Kulepunkt 8: Å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styrets anmodning. Punktet foreslås strøket.

Kulepunkt 18: Dekke innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Punktet foreslås strøket.

Forslag til vedtak

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Følgende punkt foreslås strøket: (8) Andelseier er ansvarlig for å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styrets anmodning. Denne teksten er også gjengitt likt som eget avsnitt under punkt 9 og foreslås strøket også der. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5): Borettslaget dekker innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Dette punktet foreslås strøket. Husordenregler må også endres tilsvarende: Under punkt 3. Kulepunkt 8: Å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styrets anmodning. Punktet foreslås strøket. Kulepunkt 18: Dekke innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Punktet foreslås strøket.

Sak 7

Bytte av termostater golvvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens termostater er svært lite funksjonelle og en del er også ødelagt.

Styret foreslår å bytte samtlige som ikke er byttet tidligere. Dette er ca 100 stk og beløper seg til ca kr. 150 000. Kostnader til utbedring tas over vanlig budsjett.

Styrets innstilling

Styret foreslår å bytte samtlige som ikke er byttet tidligere. Dette er ca 100 stk og beløper seg til ca kr. 150 000. Kostnader til utbedring tas over vanlig budsjett.



Forslag til vedtak

Styret foreslår å bytte samtlige som ikke er byttet tidligere. Det settes en øvre kostnadsramme på kr. 150 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gjermund Walby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Wenche Heksem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karin Nikolaisen



Sak 9

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:

- Gjermund Walby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helene Lia



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjermund Walby	Kilevoldbuen 38
Styremedlem	Wenche Heksem	Kilevoldbuen 2
Styremedlem	Helene Lia	Kilevoldbuen 24 B
Styremedlem	Øystein Pettersen	Kilevoldbuen 12
Varamedlem	Arild Lindemark	Kilevoldbuen 28
Varamedlem	Åse Karin Nikolaisen	Kilevoldbuen 20 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kilevoldbuen Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Kilevoldbuen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948764725, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med gnr. 204 og bnr. 102.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kilevoldbuen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har siden siste generalforsamling gjennomført 6 styremøter der diverse saker fra beboere er behandlet, samt behandling/oppfølging prosjekter er gått igjennom.

Det har ikke vært gjennomført dugnader i 2022.

Vi har engasjert Viuno til stell og vedlikehold av hekker, plener, fellesområder som tidligere har blitt utført på dugnad.

Viuno er engasjert videre også i 2023 til de samme oppgavene.

Prosjekter gjennomført:

- Vindusprosjekt ble gjennomført og slutført..
- Ny avtale med Telenor ang bredbånd og TV ble gjennomført/slutført.
- Ny strømvtale på fellesområder er utarbeidet og etablert.
- Det har vært 2stk forsikringsaker i forbindelse med skader på bygging
- Diverse vedlikehold ellers gjennomført.

Fremtidige planer:

- Maling av alle rekkehusene sommer 2023 så fremst endring av vedtekter vedtas i generalforsamling.
- Skifte av termostater på golv varme så fremt dette vedtas i generalforsamlingen
- Utskifting/vedlikehold av en del råteskader utføres sommer 2023
- Overordnet vedlikeholdsplan bestilles fra eksternt
- Få på plass rammeavtaler med et utvalg av håndverkere som vi kan benytte, både som borettslag og privat.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bedre forhandlede priser enn forutsett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteøkninger i løpet av 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 248 500 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilevoldbuen Borettslag. Det er budsjettet med 10% økning av forsikringspolisen.

Lån

Kilevoldbuen Borettslag har lån i OBOS Banken, kr. 3 923 380. Rentesats pr 31.12.22 var 4,35% og løpetid 10 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5% fra 2023
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kilevoldbuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kilevoldbuen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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

Årsrapport.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kilevoldbuen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 600 618	2 211 731	1 600 618	1 941 752
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 559 692	60 052	-2 384 030	598 250
Tillegg for nye langsiktige lån	12 4 161 394	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -2 260 413	-701 667	-562 404	-352 000
Innsk. øremerk. bankkto	-155	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	30 502	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	341 134	-611 113	-2 946 434	246 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 941 752	1 600 618	-1 345 816	2 188 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 198 754	1 673 462		
Kortsiktig gjeld	-257 002	-72 844		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 941 752	1 600 618		



KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 040 877	1 805 675	1 970 000	2 069 000
Ladeinntekter EL-bil		1 931	0	0	2 500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 042 809	1 805 675	1 970 000	2 071 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 838	-7 050	-7 500
Styrehonorar	4	-50 000	-48 500	-50 000	-52 500
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 000	-4 120	-5 200
Forretningsførerhonorar		-95 925	-93 860	-96 200	-101 000
Konsulenthonorar		0	-7 319	-3 000	-3 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	6	-2 531 232	-787 435	-3 328 000	-248 500
Forsikringer		-153 843	-140 218	-148 700	-170 000
Kommunale avgifter	7	-448 650	-422 625	-435 000	-465 500
Energi/fyring		-14 436	-8 595	-15 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 946	-161 405	-166 300	-178 000
Andre driftskostnader	8	-29 455	-26 689	-48 800	-36 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 510 211	-1 713 283	-4 307 970	-1 278 250
DRIFTSRESULTAT		-1 467 403	92 392	-2 337 970	793 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 171	17 385	4 000	0
Finanskostnader	10	-114 460	-49 724	-50 060	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 289	-32 340	-46 060	-195 000
ÅRSRESULTAT		-1 559 692	60 052	-2 384 030	598 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	60 052		
Fra opptjent egenkapital		-1 559 692	0		



Kilevoldbuen Borettslag

KILEVOLDBUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 764 725, KUNDENR. 3596

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	22 363 897	22 363 897
Tomt		1 750 000	1 750 000
Miljøbankkonto, øremerket		31 245	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 145 142	24 113 897
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 594 306	1 321 957
Sparekonto OBOS-banken		354 448	351 505
SUM OMLØPSMIDLER		1 948 754	1 673 462
SUM EIENDELER		26 093 896	25 787 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		13 926 624	15 486 316
SUM EGENKAPITAL		13 929 524	15 489 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 923 380	2 022 399
Borettsinnskudd	13	8 202 900	8 202 900
Avsetning bomiljøtiltak	14	31 090	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 157 370	10 225 299
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 067	1 912
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		935	238
Annen kortsiktig gjeld		0	70 693
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 002	72 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 093 896	25 787 359



Kilevoldbuen Borettslag

Pantstillelse	15	12 614 900	11 352 900
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.04.2023
Styret i Kilevoldbuen Borettslag

Gjermund Walby/s/

Wenche Heksem/s/

Helene Lia/s/

Øystein Pettersen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 970 184
Avregning lånekostn.	70 693
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 040 877

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygg & Tømrerfirma Morten Asbjørnsen AS - bytting av vinduer/dører	-2 239 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 239 070
Drift/vedlikehold bygninger	-8 691
Drift/vedlikehold VVS	-11 295
Drift/vedlikehold elektro	-186 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 237
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 953
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 531 232

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 253
Kommunale avgifter	-316 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 650

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-5 295
Vaktmestertjenester	-12 240
Andre fremmede tjenester	-2 850
Trykksaker	-989
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-4 054
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 455

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 098
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 554
SUM FINANSINTEKTER	22 171



Kilevoldbuen Borettslag

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 689
Renter på leverandørgjeld	-1 430
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	-114 460

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	22 363 897
SUM BYGNINGER	22 363 897

Tomten ble kjøpt i 1990 for kr. 1.750.000,-.

Gnr.204/bnr.102

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

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	277 601	
Nedbetalt i år	2 022 399	
		0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-4 161 394	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	238 014	
		-3 923 380
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 923 380

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-8 202 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 202 900

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-31 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-31 090



Kilevoldbuen Borettslag

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 202 900
Pantelån	3 923 380
TOTALT	12 126 280

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 363 897
Tomt	1 750 000
TOTALT	24 113 897



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961613. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Maling av leilighetene
2020 - 2022	Utskifting dører og vinduer

Det er planlagt maling av leilighetsbygg 2020: Opptak av kr 2.300.000 for videre vedlikehold i henhold til vedlikeholdsprosjekt 1; bla utskifting av dører og vinduer. Ingen økte felleskostnader som følge av lånet.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.23 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.23

Selskapsnummer: 3596 **Selskapsnavn:** Kilevoldbuen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Lindemark og Åse Karin Nikolaisen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot opptjent egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekter/husordenregler

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Følgende punkt foreslås strøket: (8) Andelseier er ansvarlig for å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styrets anmodning. Denne teksten er også gjengitt likt som eget avsnitt under punkt 9 og foreslås strøket også der. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5): Borettslaget dekker innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Dette punktet foreslås strøket. Husordenregler må også endres tilsvarende: Under punkt 3. Kulepunkt 8: Å male sin andel av boligmassen ved behov eller etter styrets anmodning. Punktet foreslås strøket. Kulepunkt 18: Dekke innkjøp av maling og nødvendig malerverktøy. Punktet foreslås strøket.

For

Mot

Sak 7 Bytte av termostater golvvarme

Styret foreslår å bytte samtlige som ikke er byttet tidligere. Det settes en øvre kostnadsramme på kr. 150 000.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gjermund Walby

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Wenche Heksem

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Åse Karin Nikolaisen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Gjermund Walby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Helene Lia

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____





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.