



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 624 416	1 536 720
Sum inntekter		1 624 416	1 536 720
Kostnader			
Lønnskostnad		226 489	131 215
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 012	8 012
Annen driftskostnad		974 200	2 989 641
Sum kostnader		1 208 701	3 128 868
Driftsresultat		415 715	-1 592 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 371	20 918
Sum finansinntekter		37 371	20 918
Annen finanskostnad		155 387	80 210
Sum finanskostnader		155 387	80 210
Netto finans		-118 016	-59 292
Resultat før skattekostnad		297 699	-1 651 440
Årsresultat		297 699	-1 651 440
Totalresultat		297 699	-1 651 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 699	-1 651 440
Sum overføringer og disponeringer		297 699	-1 651 440



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 281	92 293
Sum varige driftsmidler		14 839 313	14 847 325
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 166	32 323
Sum finansielle anleggsmidler		46 166	32 323
Sum anleggsmidler		14 885 480	14 879 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 688	6 135
Sum fordringer		32 688	6 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 037	1 414 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 037	1 414 114
Sum omløpsmidler		1 405 725	1 420 249
SUM EIENDELER		16 291 205	16 299 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 746 155	8 448 456
Sum opptjent egenkapital		8 746 155	8 448 456
Sum egenkapital		8 749 155	8 451 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 739 185	4 083 859
Øvrig langsiktig gjeld		3 588 028	3 575 162
Sum annen langsiktig gjeld		7 327 213	7 659 021
Sum langsiktig gjeld		7 327 213	7 659 021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 071	184 004
Leverandørgjeld		6 765	
Annen kortsiktig gjeld			5 416
Sum kortsiktig gjeld		214 836	189 420
Sum gjeld		7 542 050	7 848 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 291 205	16 299 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425020

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjølstadrabben Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 624 416	1 536 720
Sum inntekter		1 624 416	1 536 720
Kostnader			
Lønnskostnad		226 489	131 215
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 012	8 012
Annen driftskostnad		974 200	2 989 641
Sum kostnader		1 208 701	3 128 868
Driftsresultat		415 715	-1 592 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 371	20 918
Sum finansinntekter		37 371	20 918
Annen finanskostnad		155 387	80 210
Sum finanskostnader		155 387	80 210
Netto finans		-118 016	-59 292
Resultat før skattekostnad		297 699	-1 651 440
Årsresultat		297 699	-1 651 440
Totalresultat		297 699	-1 651 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 699	-1 651 440
Sum overføringer og disponeringer		297 699	-1 651 440



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjølstadrabben Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 281	92 293
Sum varige driftsmidler		14 839 313	14 847 325
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 166	32 323
Sum finansielle anleggsmidler		46 166	32 323
Sum anleggsmidler		14 885 480	14 879 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 688	6 135
Sum fordringer		32 688	6 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 037	1 414 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 373 037	1 414 114
Sum omløpsmidler		1 405 725	1 420 249
SUM EIENDELER		16 291 205	16 299 897

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 746 155	8 448 456
Sum opptjent egenkapital	8 746 155	8 448 456
Sum egenkapital	8 749 155	8 451 456
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 739 185	4 083 859
Øvrig langsiktig gjeld	3 588 028	3 575 162
Sum annen langsiktig gjeld	7 327 213	7 659 021
Sum langsiktig gjeld	7 327 213	7 659 021
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	208 071	184 004
Leverandørgjeld	6 765	
Annen kortsiktig gjeld		5 416
Sum kortsiktig gjeld	214 836	189 420
Sum gjeld	7 542 050	7 848 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 291 205	16 299 897



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjølstadrabben 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3566

Kjølstadrabben Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kjølstadrabben 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:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3566>

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.

Analoge stemmesedler

Stemmesedler for de som ikke stemmer digitalt, kan leveres i styrets postkasse som er i postkassestativet utenfor nr. 30-36.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølstadrabben 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 foreslåtte møteleder 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

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Merete Helgesen/Steinrøysa 27, og Lars Leere/Steinrøysa 30 foreslås.

Forslag til vedtak

Merete Helgesen og Lars Leere velges

Sak 3

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 4

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. 3566-Årsrapport-regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127.000,-, som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 127.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Rønning

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Beathe Wiik
- Svend Johannessen



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Kristoffersen

Sak 7

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:

- Svend Johannessen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sissel Beathe Wiik



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Rønning	Kornenga 11
Styremedlem	Svend Johannessen	Steinrøysa 36
Styremedlem	Sissel Beathe Wiik	Steinrøysa 32
Varamedlem	Aina Kristoffersen	Steinrøysa 54

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Atle Rønning Kornenga 11

Varadelegert

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kjølstadrabben Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Kjølstadrabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947821520, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

611 90

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.

Kjølstadrabben Borettslag har ingen fast ansatte, men avtale om arbeider på timebasis.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 fysiske styremøter.

Det har også vært en god del mailkorrespondanse og telefoner styret i mellom.

Posten har satt opp pakkebokser, de står mellom garasjerekkene. Det fungerer fint, posten leverer pakke til deg dit, du mottar kode som tastes inn og luken med pakke åpnes. Sikkert og lettvin måte å motta pakke på.

Styreformann Atle Rønning har gjort en formidabel jobb med å holde i trådene med Viken fiber/Smartly ang. opplegg av EL-bil ladestasjon, og tv-signaler/bredbånd fra Altibox. Tv-signaler/bredbånd Altibox gikk greit å få innstallert i løpet av forholdsvis kort tid. Altibox fungerer utmerket og man merker bedre kvalitet på bla. tvbilder. Alt i alt er vi fornøyde med gode tilbakemeldinger.

EL-bil ladestasjon tok veldig mye lenger tid å få opp og gå enn det styret var blitt lovet. Styret var blitt lovet å ha det ferdig i god tid før 01.12.23, slik gikk det ikke. Det ble koblet opp og ladeplassparkering merket opp 2.april. Samme dag ble infoskriv ang. lading/ladeplassen lagt i beboers kasser. Det var også info. om parkering, kasting av søppel og papp osv.

EL-bil ladestasjon er plassert mellom garasjerekkene.

Norgesnett har lagt nye kabler i for det meste ytterkant av Kjølstadrabben borettslag og videre oppover Steinrøysa. De har så holdt på ned mot krysset til Borge ungdomsskole og videre mot Selbak. Styret var varslet om at det skulle graves, men det ble forholdsmessig mye mer jobb og varte og rakk før de ble ferdige. De startet rett før jul med å hugge trær opp mot lekeplassen og grave. Pga den kalde perioden tok det lang tid pga de måtte legge på varmematter for å tine bakken. I tillegg til snørik vinter i samme periode, så ble det ganske kaotisk i forhold til parkering av bilene til beboerne. Styret var på allerten i forhold til å kontakte Gaardsservice ang. måking når det ble litt uhåndterbart med snø. Vi er blitt lovet at Norgesnett skal asfaltere etter seg.

Styret har sendt ut flere infoskriv gjennom året for å informere om framgang på EL-bil ladestasjon, tv-signaler og bredbånd, Styret har også gitt ut infoskriv med oppfordringer om å ikke kaste søppel/papp i overfylte containere, men gå til neste «søplecontainer punkt» og kaste det der.

Fremtidige planer:

Vi arbeider med pris på vask- og maling av boligbebyggelsen. Økonomisk håper vi dette vil skje i 2025.

Styret fortsetter jobben utover vår/sommer med å skru fast planker i støyskjermen som har falt ned.

Styret

April 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Kjølstadrabben Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstadrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølstadrabben Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

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 3000-Årsrapport-regnskap.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, 12. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSTADRABBen BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 230 829	3 246 181	1 230 829	1 190 889
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	297 699	-1 651 440	388 400	343 900
Tilbakeføring av avskrivning	13 8 012	8 012	8 000	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -344 674	-371 763	-366 000	-345 000
Innsk. øremerk. bankkto	-977	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-39 940	-2 015 352	30 400	6 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 190 889	1 230 829	1 261 229	1 197 789
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 405 725	1 420 249		
Kortsiktig gjeld	-214 836	-189 420		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 190 889	1 230 829		



KJØLSTADRABBen BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 624 416	1 536 720	1 627 000	1 791 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 624 416	1 536 720	1 627 000	1 791 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 989	-16 215	-17 000	-22 100
Styrehonorar	4	-121 000	-115 000	-121 000	-127 000
Avskrivninger	13	-8 012	-8 012	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 875	-5 200	-7 200
Andre honorarer		-77 500	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-90 205	-86 570	-90 900	-95 600
Konsulenthonorar	6	-4 988	-4 100	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-72 226	-2 220 871	-165 000	-125 000
Forsikringer		-131 123	-118 794	-130 000	-144 000
Kommunale avgifter	8	-398 928	-320 215	-326 000	-409 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 801	-120 693	-126 800	-179 000
Andre driftskostnader	9	-123 056	-107 523	-113 700	-116 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 208 701	-3 128 868	-1 114 600	-1 274 100
DRIFTSRESULTAT		415 715	-1 592 148	512 400	516 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 371	20 918	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-155 387	-80 210	-134 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-118 016	-59 292	-124 000	-173 000
ÅRSRESULTAT		297 699	-1 651 440	388 400	343 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		297 699	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 651 440		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 683 071	14 683 071
Tomt		71 961	71 961
Andre varige driftsmidler	13	84 281	92 293
Miljøbankkonto, øremerket		46 166	32 323
SUM ANLEGGSMIDLER		14 885 480	14 879 649
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 599	5 135
Andre kortsiktige fordringer	14	27 090	1 000
Driftskonto OBOS-banken		577 646	639 659
Sparekonto OBOS-banken		795 391	774 454
SUM OMLØPSMIDLER		1 405 725	1 420 249
SUM EIENDELER		16 291 205	16 299 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		8 746 155	8 448 456
SUM EGENKAPITAL		8 749 155	8 451 456
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 739 185	4 083 859
Borettsinnskudd	16	3 543 000	3 543 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	45 028	32 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 327 213	7 659 021
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 765	0
Påløpte renter		50 598	20 718
Påløpte avdrag		157 473	163 286
Annen kortsiktig gjeld		0	5 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 836	189 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 291 205	16 299 897



	10	Kjølstadrabben Borettslag	
Pantstillelse	18	12 718 000	12 718 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 09.04.2024
Styret i Kjølstadrabben Borettslag

Atle Rønning /s/

Svend Johannessen /s/

Sissel Beathe Wiik /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 587 960
Garasje	44 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 632 600

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 624 416

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 989
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 989

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 2022/2023, og er på kr 121 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	-4 988

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 068
Drift/vedlikehold VVS	-3 545
Drift/vedlikehold elektro	-33 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 765
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 079
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 226

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 800
Kommunale avgifter	-310 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-398 928

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 931
Telefon-/kontormaskiner	-909
Driftsmateriell	-9 127
Vaktmestertjenester	-82 188
Andre fremmede tjenester	-428
Kontor- og datarekvisita	-2 411
Trykksaker	-1 242
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 350
Andre kontorkostnader	-1 053
Bankgebyr	-2 418
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 056

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 024
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 914
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 433
SUM FINANSINTEKTER	37 371

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-78 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 825
SUM FINANSKOSTNADER	-155 387

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	10 634 039
Tilgang 2005	4 049 032
SUM BYGNINGER	14 683 071

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.611/bnr.90

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	
Kostpris	400 628
Avskrevet tidligere	-308 335
Avskrevet i år	-8 012
	84 281
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	84 281

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 012
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fredrikstad Kommune	27 090
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 090

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2005	-7 164 914
Nedbetalt tidligere	4 535 617
Nedbetalt i år	313 086
	-2 316 211
OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	45 438
Nedbetalt i år	31 588
	-1 422 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 739 185

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-3 543 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 543 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøiltak	-45 028
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-45 028

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 543 000
Pantelån	3 739 185
Påløpte avdrag	157 473
	<hr/>
	7 439 658

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 683 071
Tomt	71 961
TOTALT	<hr/>
	14 755 032



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963015. 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

2021 - 2022	Utskifting vinduer / terrassedører	Entreprenør: Byggmester Arild Andersen AS
-------------	------------------------------------	---



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.24

Selskapsnummer: 3566 Selskapsnavn: Kjølstadrabben 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 Valg av møteleder</p> <p>Roar Andersen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Merete Helgesen og Lars Leere velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 127.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Atle Rønning

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Sissel Beathe Wiik
 Svend Johannessen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Aina Kristoffersen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Svend Johannessen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Sissel Beathe Wiik





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.