



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 185 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 25.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 923 221	5 260 848
Sum inntekter		5 923 221	5 260 848
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		172 140	170 207
Annen driftskostnad		3 392 963	2 789 709
Sum kostnader		3 793 303	3 131 066
Driftsresultat		2 129 918	2 129 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 097	13 571
Sum finansinntekter		43 097	13 571
Annen finanskostnad		1 604 820	865 657
Sum finanskostnader		1 604 820	865 657
Netto finans		-1 561 723	-852 086
Resultat før skattekostnad		568 195	1 277 697
Årsresultat		568 195	1 277 697
Totalresultat		568 195	1 277 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 195	1 277 697
Sum overføringer og disponeringer		568 195	1 277 697



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		13 479 315	13 479 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 409 963	2 553 105
Sum varige driftsmidler		15 889 278	16 032 420
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		122 136	106 667
Sum finansielle anleggsmidler		122 136	106 667
Sum anleggsmidler		16 011 414	16 139 087
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 179	2 270
Andre fordringer		152 820	110 214
Sum fordringer		191 999	112 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 656	2 027 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 656	2 027 603
Sum omløpsmidler		1 918 655	2 140 087
SUM EIENDELER		17 930 069	18 279 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital		9 900	9 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 660 522	19 228 717
Sum opptjent egenkapital		-18 660 522	-19 228 717
Sum egenkapital		-18 650 622	-19 218 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 555 893	35 586 790
Øvrig langsiktig gjeld		1 752 394	1 739 936
Sum annen langsiktig gjeld		36 308 287	37 326 726
Sum langsiktig gjeld		36 308 287	37 326 726
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 320	7 215
Leverandørgjeld		262 085	164 050
Sum kortsiktig gjeld		272 405	171 265
Sum gjeld		36 580 692	37 497 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 930 069	18 279 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370866

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 185 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 923 221	5 260 848
Sum inntekter		5 923 221	5 260 848
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		172 140	170 207
Annen driftskostnad		3 392 963	2 789 709
Sum kostnader		3 793 303	3 131 066
Driftsresultat		2 129 918	2 129 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 097	13 571
Sum finansinntekter		43 097	13 571
Annen finanskostnad		1 604 820	865 657
Sum finanskostnader		1 604 820	865 657
Netto finans		-1 561 723	-852 086
Resultat før skattekostnad		568 195	1 277 697
Årsresultat		568 195	1 277 697
Totalresultat		568 195	1 277 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		568 195	1 277 697
Sum overføringer og disponeringer		568 195	1 277 697



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN 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		13 479 315	13 479 315
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 409 963	2 553 105
---	--	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler		15 889 278	16 032 420
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		122 136	106 667
------------------	--	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler		122 136	106 667
-------------------------------	--	---------	---------

Sum anleggsmidler		16 011 414	16 139 087
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer		39 179	2 270
-----------------	--	--------	-------

Andre fordringer		152 820	110 214
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		191 999	112 484
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 656	2 027 603
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 656	2 027 603
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 918 655	2 140 087
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		17 930 069	18 279 174
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital	9 900	9 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 660 522	19 228 717
Sum opptjent egenkapital	-18 660 522	-19 228 717
Sum egenkapital	-18 650 622	-19 218 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 555 893	35 586 790
Øvrig langsiktig gjeld	1 752 394	1 739 936
Sum annen langsiktig gjeld	36 308 287	37 326 726
Sum langsiktig gjeld	36 308 287	37 326 726
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 320	7 215
Leverandørgjeld	262 085	164 050
Sum kortsiktig gjeld	272 405	171 265
Sum gjeld	36 580 692	37 497 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 930 069	18 279 174



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN 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. 3185

Kjærånveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kjærnåsveien 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:

12. mars 2024 kl. 18:30, Kjærnåsveien 7 i salen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjærnåsveien 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.

Forslag til vedtak

Knut Paulin-Poulsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Som protokollvitner velges på årsmøte.



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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår styregodtgjørelse for 2023 satt til kr 200 000,- i henhold til budsjettet.

Det har kommet et forslag fra Linda Saltnes på kr. 120.000,-.

Hun har også foreslått en fordeling av honoraret mellom styremedlemmene. Dette forslaget mener styret må forkastes da styret selv kjenner den interne arbeidsfordelingen og vet best hvordan honoraret bør fordeles.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta et styrehonorar på kr. 200.000,-



Forslag til vedtak 1

Styrets forslag: Styregodtgjørelsen for 2023 settes til kr. 200.000,-

Forslag til vedtak 2

Fra Linda Norveig Saltnes: Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vd fristen for innsendelse av forslag på kandidater til styret, var følgende kommet:

Leder: Knut Paulin-Poulsen

Styrmedlem for 1 år: Elisabeth Ullitz

Varamedlemmer for 1 år: Dag Enok Nilsen, Elisabeth Junge og Terje Egil Skripeland

Valgkomite for 1 år: Ann Britt Tønder, Kari Svåsand og Erik Drolsum

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Paulin-Poulsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Ullitz

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Junge
- Terje Egil Skripeland

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ann Berit Tønder
- Erik Drolsum
- Kari Svåsand

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

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:

- Knut Paulin-Poulsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Vikse



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Paulin-Poulsen	Kjernåsveien 7 A
Nestleder	Odd Vikse	Kjernåsveien 7 A
Styremedlem	Hanne Berg	Kjernåsveien 7 A
Varamedlem	Elisabeth Junge	Kjernåsveien 7 A
Varamedlem	Terje Egil Skripeland	Kjernåsveien 7 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Paulin-Poulsen Kjernåsveien 7 A

Varadelegert

Odd Vikse Kjernåsveien 7 A

Valgkomiteen

Rune Dahlberg Kjernåsveien 7 A
Mette Dahlberg Kjernåsveien 7 A
Monica Studsrød Kjernåsveien 7 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kjernasvn@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Kjærånveien Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Kjærånveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953185970, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 213

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

Kjærånveien Borettslag har Ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet:

- Avholdt årsmøte 30. mars 2023
- Satt opp budsjett for 2024
- Behandlet en beboersak
- Skiftet 9 vinduer i 7 leiligheter
- Fulgt opp prosjekt «Nye garasjer»
- Gjennomført kontroll av brannvernutstyr i.h.h.t. HMS-forskriftene for borettslag
- Gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i.h.h.t. HMS-forskriftene for borettslag
- Gjennomført ettersyn i.h.h.t. egne HMS-instrukser
- Gjennomført egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Revidert risikoanalysen for borettslaget
- Byttet begge tørketromlene i vaskeriet
- Montert nytt multiapparat og ny elipsemaskin i trimrommet
- Malt opp parkeringsfeltene på gårdsplassen
- Skiftet batterier i komfyrvakt og Water Guard
- Startet måling av radon i alle rom i 1. etasje hvor man oppholder lenger enn tilfeldig gjennomgang og alle leiligheter i 2. etasje
- Avsluttet og tapsført en inkassosak fra 2015
- Avsluttet vurdering av felles løsninger som kan tilrettelegge for eventuelle private varmpumper

Saker under arbeid eller planlegging for 2024:

- Avholde årsmøte
- Sette opp budsjett for 2025
- Gjennomføre kontroll av brannvernutstyr
- Gjennomføre egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Gjennomføre nødvendige HMS-oppgaver
- Skifte vinduer ved behov
- Følge opp garasjeprosjektet
- Gjennomføre vedtak fattet av årsmøtet



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune økte med 35,6%, kr. 296 000,-

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 FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune er lagt til med 10% i budsjettet

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjærnaesveien Borettslag.

Lån

Kjærnaesveien Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HANBAN	<u>94817227508</u>	34 480 837,00	29.02.24	243 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,65% flytende rente	Ukjent	Nei

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

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: FYLOH-5555L-02VXE-18YPN-KVD1J-TK44Y



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

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.	1 968 822	1 841 504	1 968 822	1 646 251
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	568 195	1 277 697	1 002 450	1 088 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 172 140	170 207	170 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -28 998	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	36 652 204	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 030 897	-37 972 260	-1 038 000	-955 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 011	-531	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-322 571	127 317	134 450	133 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 646 250	1 968 822	2 103 272	1 779 251
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 918 655	2 140 087		
Kortsiktig gjeld	-272 405	-171 265		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 646 250	1 968 822		



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 718 456	5 107 788	5 809 000	6 491 000
Antenneanlegg		32 658	29 797	70 000	70 000
Andre inntekter	3	172 107	123 263	42 000	35 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 923 221	5 260 848	5 921 000	6 596 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 150	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	13	-172 140	-170 207	-170 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 639	-9 404	-9 400	-10 400
Forretningsførerhonorar		-174 080	-167 385	-176 000	-184 600
Konsulenthonorar	7	-35 073	-21 640	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-19 800	-19 800
Drift og vedlikehold	8	-609 669	-430 726	-328 000	-361 000
Forsikringer		-183 429	-171 788	-144 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-1 130 859	-833 997	-1 126 000	-1 247 000
Energi/fyring		-287 430	-286 010	-320 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-443 730	-288 825	-446 000	-490 000
Andre driftskostnader	10	-497 253	-560 133	-454 200	-519 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 793 303	-3 131 066	-3 379 550	-3 557 000
DRIFTSRESULTAT		2 129 918	2 129 783	2 541 450	3 039 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 097	13 571	0	0
Finanskostnader	12	-1 604 820	-865 657	-1 539 000	-1 951 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 561 723	-852 086	-1 539 000	-1 951 000
ÅRSRESULTAT		568 195	1 277 697	1 002 450	1 088 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		568 195	1 277 697		



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		12 174 648	12 174 648
Tomt		1 304 667	1 304 667
Andre varige driftsmidler	13	2 409 963	2 553 105
Miljøbankkonto, øremerket		122 136	106 667
SUM ANLEGGSMIDLER		16 011 414	16 139 087
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		39 179	2 270
Forskuddsbetalte kostnader		152 820	110 214
Driftskonto OBOS-banken		295 039	539 321
Driftskonto OBOS-banken II		19 294	13 952
Sparekonto OBOS-banken		1 412 323	1 474 330
SUM OMLØPSMIDLER		1 918 655	2 140 087
SUM EIENDELER		17 930 069	18 279 174
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Udekket tap	15	-18 660 522	-19 228 717
SUM EGENKAPITAL		-18 650 622	-19 218 817
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 555 893	35 586 790
Borettsinnskudd	17	1 633 800	1 633 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	118 594	106 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 308 287	37 326 726
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		262 085	164 050
Påløpte renter		10 320	7 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 405	171 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 930 069	18 279 174



10

Kjæråsveien Borettslag

Pantstillelse	19	41 633 800	41 633 800
Garantiansvar		0	0

Færder, februar 2024
Styret i Kjæråsveien Borettslag

Knut Paulin-Poulsen/s/

Odd Vikse/s/

Hanne Berg /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.

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	5 568 288
Garasjeleie	122 400
Lokaler	116 364
MC-parkering	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 808 252

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-89 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 718 456

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	70 000
Automatpenger	2 726
Miljøfond	29 998
NAYAX	26 561
Nøkler	1 540
Portåpner	450
Leie antenneplass	28 832
Strøm	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	172 107

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 639.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 943
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 069
Færder kommune, søknad	-20 062
SUM KONSULENTHONORAR	-35 073

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-97 993
Drift/vedlikehold bygninger	-159 791
Drift/vedlikehold VVS	-27 595
Drift/vedlikehold elektro	-23 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 402
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 871
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-104 372
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-609 669

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 130 859
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 130 859

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 600
Driftsmateriell	-7 452
Vaktmestertjenester	-217 068
Renhold ved firmaer	-167 720
Snørydding	-59 875
Andre fremmede tjenester	-2 232
Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-4 037
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 272
Andre kontorkostnader	-6 339
Telefon, annet	-625
Gaver	-2 800
Bank- og kortgebyr	-5 209
Velferdskostnader	-7 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-497 253

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 073
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 004
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	43 097

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-1 604 820
SUM FINANSKOSTNADER	-1 604 820

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****TRENINGSUTSTYR**

Tilgang 2023	28 998	
Avskrevet i år	-1 933	
		27 065
Garasjeanlegg		
Avgang 1900	-693 925	
Tilgang 2005	693 925	
Tilgang 2017	3 404 140	
Avskrevet tidligere	-851 035	
Avskrevet i år	-170 207	
		2 382 898

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 409 963
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-172 140
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	12 174 648
SUM BYGNINGER	12 174 648

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.128/bnr.213 M. flere

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-36 652 204	
Nedbetalt tidligere	1 065 414	
Nedbetalt i år	1 030 897	-34 555 893

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-34 555 893
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976		-1 633 800
------------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-1 633 800
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-118 594
-------------------------	--	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-118 594
-----------------------------------	--	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 633 800
Pantelån		34 555 893
TOTALT		36 189 693

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

Bygninger		12 174 648
		1 304 667
TOTALT		13 479 315



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621529. 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.



3185 Kjæråsvæien Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Knut Paulin-Poulsen Adresse: Kjæråsv. 7A
E-postadresse:

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Elisabeth Junge Adresse: Kjæråsv. 7A
E-postadresse:
2. Navn: Terje Egil Skjerve Land Adresse: Kjæråsv. 7A
E-postadresse:

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Paulin-Poulsen Adresse: Kjæråsv. 7A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Odd Vikse Adresse: Kjæråsv. 7A

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Dato: I valgkomiteen for Kjæråsvæien Borettslag

Monica Studsrød
Mette Dahlberg

Styre medlem:

Elisabeth Ullitz (1 år) Adresse: Kjæråsv. 7A



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 3185 Selskapsnavn: Kjærnåsveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

23 av 24

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.