



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 407 708	1 360 056
Sum inntekter		1 407 708	1 360 056
Kostnader			
Lønnskostnad		57 560	46 222
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 852	18 852
Annen driftskostnad		861 608	997 976
Sum kostnader		938 020	1 063 050
Driftsresultat		469 688	297 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		877	2 686
Sum finansinntekter		877	2 686
Annen finanskostnad		104 774	132 702
Sum finanskostnader		104 774	132 702
Netto finans		-103 897	-130 016
Ordinært resultat før skattekostnad		365 791	166 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		365 791	166 990
Årsresultat		365 791	166 990
Totalresultat		365 791	166 990
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 791	166 990
Sum overføringer og disponeringer		365 791	166 990



Balanse

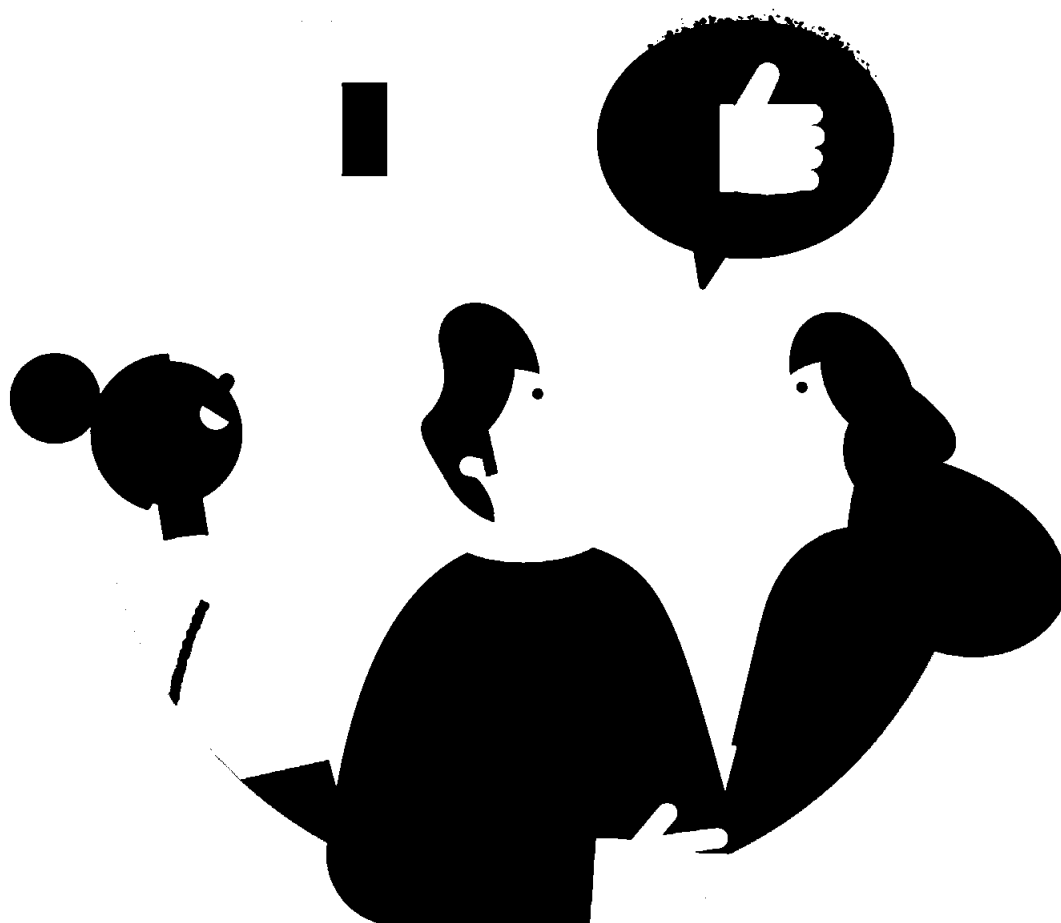
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		675 633	694 485
Sum varige driftsmidler		3 558 917	3 577 769
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 558 917	3 577 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			133 000
Sum fordringer		0	133 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 685	647 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 685	647 577
Sum omløpsmidler		787 685	780 577
SUM EIENDELER		4 346 602	4 358 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		602 222	968 014
Sum opptjent egenkapital		-602 222	-968 014
Sum egenkapital		-599 522	-965 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 319 487	4 527 067
Øvrig langsiktig gjeld		602 300	602 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 921 787	5 129 367
Sum langsiktig gjeld		4 921 787	5 129 367
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		467	781
Leverandørgjeld		37	192 225
Skyldige offentlige avgifter		72	777
Annen kortsiktig gjeld		23 762	510
Sum kortsiktig gjeld		24 338	194 293
Sum gjeld		4 946 125	5 323 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 346 602	4 358 346



Årsmøte 2021

Kirkebydalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 19. mars 2021







Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Kirkebydalen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.03.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.03.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Stemme? Snu arket



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her :

Leilighetsnummer : _____ Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner: Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Ragnar Nilsen og Kirsten Jebsen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslås overføring av resultatet til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 45 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak til behandling:

Lekeplass, Styret får mandat til å innhente priser og utrede muligheten for å få støtte fra kommunen. Når det er klart, vil det bli innkalt til ekstra ordinær generalforsamling for avstemning.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
LEDER	Ragnar Nilsen	
STYREMEDLEM	Terje Bakstad	
STYREMEDLEM	Mai Kristin Hansen	
VARA	Kirsten Jebsen	
VARA	Henrik Hurrød Larsen	
VALGKOMITE	Odd Ragnar Solgård	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
DELEGERT	Ragnar Nilsen	
VARA DELEGERT	Kirsten Jebsen.	

Skjemaet leveres/sendes til Edny Harr i Theodor Josefensvei 1 C innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Kirkebydalen Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3530/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Lekeplass
6. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
7. Valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkebydalen Borettslag

Edny Harr

Terje Bakstad

Tove Mjølner Hansen

Grete Viken Olafsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ragnar Nilsen og Kirsten Jebsen foreslås til å signere

Forslag til vedtak

Ragnar Nilsen og Kirsten Jebsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3530 Årsrapport vedlegg.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edny Harr	Theodor Josefsens Vei 1 C
Styremedlem	Terje Bakstad	Bjerkelundsveien 30 B
Styremedlem	Tove Mjølner Hansen	Bjerkelundsveien 51C
Styremedlem	Grete Viken Olafsen	Bjerkelundsveien 30 D
Varamedlem	Elin Bjerke	Theodor Josefsens Vei 1 A
Varamedlem	Kirsten Jepsen	Bjerkelundsveien 30 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Edny Harr		Theodor Josefsens Vei 1 C
Varadelegert		
Elin Bjerke		Theodor Josefsens Vei 1 A

Valgkomiteen

Ragnar Jan Nilsen	Bjerkelundsveien 28D
Odd Ragnar Solgård	Theodor Josefsens Vei 3C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kirkebydalen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkebydalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951923869, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Theodor Josefsens Vei 1A-C
3A-C
Almgrensvei 1A-D, 3A-B
Bjerkelundsveien 28A-D
30A-D, 32A-C, 51A-D

Gårds- og bruksnummer :
50 62

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kirkebydalen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 møter i 2020

Det var vært et rolig år. Kun byttet de resterende vinduene i de lave rekkene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 407 708,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **938 020,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **365 791,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

763 347,- Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 35 606,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkebydalen Borettslag.

Lån

Kirkebydalen Borettslag har lån i:

OBOS BOLIGKREDTT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.
Opprinnelig 2017

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 542,- + mva grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

Det er i 2021 gitt en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.21 for å følge konsumprisindeksen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkebydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kirkebydalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kirkebydalen Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 17. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	586 284	594 062	586 284	763 348
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	365 791	166 990	534 389	338 517
Tilbakeføring av avskrivning 13	18 852	18 852	21 351	21 351
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-207 580	-193 620	-197 000	-220 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	177 063	-7 778	358 740	139 868
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	763 347	586 284	945 024	903 216

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	787 685	780 577
Kortsiktig gjeld	-24 338	-194 293
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	763 347	586 284



KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 407 708	1 360 056	1 408 000	1 282 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 407 708	1 360 056	1 408 000	1 282 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 560	-11 222	-6 750	-12 632
Styrehonorar	4	-45 000	-35 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-18 852	-18 852	-21 351	-21 351
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-86 585	-84 145	-87 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-6 398	-9 958	-10 000	-7 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-170 602	-353 140	-81 000	-90 000
Forsikringer		-83 043	-74 289	-78 000	-87 195
Festeavgift		-83 453	-85 462	-85 462	-83 453
Kommunale avgifter	8	-293 606	-256 976	-308 498	-276 152
TV-anlegg/bredbånd		-113 076	-116 682	-123 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-15 570	-8 049	-19 250	-17 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-938 020	-1 063 050	-874 711	-858 983
DRIFTSRESULTAT		469 688	297 006	533 289	423 017
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	877	2 686	1 600	0
Finanskostnader	11	-104 774	-132 702	-500	-84 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 897	-130 016	1 100	-84 500
ÅRSRESULTAT		365 791	166 990	534 389	338 517
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		365 791	166 990		

**KIRKEBYDALEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 883 284	2 883 284
Andre varige driftsmidler	13	675 633	694 485
SUM ANLEGGSMIDLER		3 558 917	3 577 769
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	133 000
Driftskonto OBOS-banken		286 462	536 037
Sparekonto OBOS-banken		501 223	111 540
SUM OMLØPSMIDLER		787 685	780 577
SUM EIENDELER		4 346 602	4 358 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	14	-602 222	-968 014
SUM EGENKAPITAL		-599 522	-965 314
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 319 487	4 527 067
Borettsinnskudd	16	602 300	602 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 921 787	5 129 367
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37	192 225
Skyldige offentlige avgifter	17	72	777
Påløpte renter		467	781
Annen kortsiktig gjeld	18	23 762	510
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 338	194 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 346 602	4 358 346
Pantstillelse	19	5 702 300	5 702 300
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 16.02.2021
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Edny Harr/s/

Terje Bakstad/s/

Tove Mjølner Hansen/s/

Grete Viken Olafsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 238 796
Mediaprodukter	125 712
Garasje	43 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 407 708

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-510
Arbeidsgiveravgift	-7 122
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	72
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 560

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 565, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
Andre konsulentonorarer	-6 388
SUM KONSULENTHONORAR	-6 398

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 205
Drift/vedlikehold VVS	-2 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 639
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 602

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-92 772
Kommunale avgifter	-200 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 606

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-5 128
Trykksaker	-853
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 565
Andre kontorkostnader	-650
Porto	-359
Drivstoff biler, maskiner osv.	-387
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 204
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 570

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	683
SUM FINANSINNTEKTER	877

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-104 774
SUM FINANSKOSTNADER	-104 774

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	1 964 400
Rehabilitering 1995/1996	918 884
SUM BYGNINGER	2 883 284

Gnr.50/bnr.62

Tomten er festet til 2064 i 99 år fra 1965.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	24 990	
Avskrevet tidligere	-24 989	
		1
Snøfreser		
Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	942 632	
Avskrevet tidligere	-248 149	
Avskrevet i år	-18 852	
		675 631
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		675 633

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 852****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKRETT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 962 225
Nedbetalt tidligere	435 158
Nedbetalt i år	207 580
	-4 319 487

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 319 487**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966 -602 300

SUM BORETTSINNSKUDD -602 300**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -72

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -72**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -510

Påløpte kostnader -23 252

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -23 762**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	602 300
Pantelån	4 319 487
TOTALT	4 921 787

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 883 284
TOTALT	2 883 284



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har [parkeringsplasser og/eller garasjeplasser] som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med [styret/vaktmester].

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 868591. 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 skadeområdet 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skiftet kjøkkenvinduer	Skiftet kjøkkenvinduer i Theodor Josefsens vei 1 og 3
2019	Skiftet kjøkkenvinduer etc	Skiftet kjøkkenvinduer og sørvegg m/vindu, i Bjerkelundsveien 32. Og kjøkkenvinduer i Almgrensvei 3 pluss skiftet panel der det var div råteskader og vindu endevegg 3b
2017	Skiftet stuevinduer, verandadører	Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 28 —30 —51 og Almgrensvei 1.
2017	Icopal utbedret endevegger og takene i 2	Icopal utbedret endevegger og takene i 2 etasjes rekkehus.
2017 - 2018	Rørfornyng	2017: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 51 2018: Rørfornyng i Bjerkelundsveien 28 og Almgrensvei 1
2016	Innallasjon av vannmåler	installert vannmåler i alle lave rekkehus for å kunne lese av utvendig.
2014 - 2015	Vindusskifte, verandadører og panel	Skiftet vinduer og panel i 2 etg i Bjerkelundsveien 28 -30 -51 og Almgrensvei 1 . 2 etasjes rekkehus. Skiftet stuevinduer og verandadør i Bjerkelundsveien 32, Almgrensvei 3 og Theodoer Josefsens vei 1 og 3. Lave rekkehus.
2012	Oppgradering	Byttet vinduer og etterisolerte i 2 etasje, samt vinduer i rekkehusene på ett plan
2010 - 2011	Utbedret tak + overvann kjørt over bakke	



Sak 5

Lekeplass

Forslag fremmet av: Helene Westgaard

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sette opp nye lekeapparater/lekeplass på felles gressplen. Er flere barn i borettslaget nå.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget. Må innhente priser først på diverse apparater. Erfaring fra tidligere er at vi i borettslaget får et stort ansvar for sikkerheten rundt apparatene. Derfor valgte vi å fjerne sandkasse og husker. Må følge EU regler å de er strenge.

Forslag til vedtak 1

Søke om lekeplass

Forslag til vedtak 2

Styret får mandat til å innhente priser og utrede muligheten for å få støtte fra kommunen.

Når det er klart, vil det bli innkalt til ekstra ordinær generalforsamling for avstemning.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget. Må innhente priser først på diverse apparater. Erfaring fra tidligere er at vi i borettslaget får et stort ansvar for sikkerheten rundt apparatene. Derfor valgte vi å fjerne sandkasse og husker. Må følge EU regler å de er strenge.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente priser og utrede muligheten for å få støtte fra kommunen.

Når det er klart, vil det bli innkalt til ekstra ordinær generalforsamling for avstemning.



Sak 6

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Delegert Ragnar Nilsen

Vara delegert Kirsten Jebsen

Styrets innstilling

Delegert Ragnar Nilsen

og Vara delegert Kirsten Jebsen velges

Forslag til vedtak

Delegert Ragnar Nilsen

og Vara delegert Kirsten Jebsen velges



Sak 7

Valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Odd Ragnar Solgård foreslås

Styrets innstilling

Odd Ragnar Solgård foreslås

Forslag til vedtak

Odd Ragnar Solgård foreslås



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ragnar Nilsen Bjerkelundsveien 28D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Bakstad Bjerkelundsveien 30B

Mai Kristin Hansen Almgrensvei 1D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grete Viken Olafsen Bjerkelundsveien 30D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kirsten Jebsen. Bjerkelundsveien 30 A

2. Henrik Hurrød Larsen Theodor Josefsens Vei 1A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ragnar Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Jebsen. Bjerkelundsveien 30 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

Odd Ragnar Solgård Theodor Josefsens Vei 3C

I valgkomiteen for Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen

Odd Ragnar Solgård

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Nilsen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:



- Terje Bakstad
- Mai Kristin Hansen

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Kirsten Jebsen
- Henrik Hurrød Larsen



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.