



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		936 000	836 496
Sum inntekter		936 000	836 496
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	38 794
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		529 344	531 543
Sum kostnader		611 622	611 539
Driftsresultat		324 378	224 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 695	10 455
Sum finansinntekter		16 695	10 455
Annen finanskostnad		297 755	179 592
Sum finanskostnader		297 755	179 592
Netto finans		-281 060	-169 137
Resultat før skattekostnad		43 318	55 820
Årsresultat		43 318	55 820
Totalresultat		43 318	55 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 318	55 820
Sum overføringer og disponeringer		43 318	55 820



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		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 649 784	1 690 986
Sum varige driftsmidler		3 055 514	3 096 716
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		3 073 980	3 109 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 040	959
Sum fordringer		1 040	959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 311	498 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 311	498 972
Sum omløpsmidler		513 351	499 930
SUM EIENDELER		3 587 331	3 609 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 525 167	2 568 485
Sum opptjent egenkapital		-2 525 167	-2 568 485
Sum egenkapital		-2 523 967	-2 567 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 675 421	5 775 675
Øvrig langsiktig gjeld		399 311	394 165
Sum annen langsiktig gjeld		6 074 732	6 169 840
Sum langsiktig gjeld		6 074 732	6 169 840
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 566	1 392
Leverandørgjeld			5 628
Sum kortsiktig gjeld		36 566	7 020
Sum gjeld		6 111 298	6 176 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 331	3 609 575



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368520

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		936 000	836 496
Sum inntekter		936 000	836 496
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	38 794
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		529 344	531 543
Sum kostnader		611 622	611 539
Driftsresultat		324 378	224 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 695	10 455
Sum finansinntekter		16 695	10 455
Annen finanskostnad		297 755	179 592
Sum finanskostnader		297 755	179 592
Netto finans		-281 060	-169 137
Resultat før skattekostnad		43 318	55 820
Årsresultat		43 318	55 820
Totalresultat		43 318	55 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 318	55 820
Sum overføringer og disponeringer		43 318	55 820



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI 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		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 649 784	1 690 986
Sum varige driftsmidler		3 055 514	3 096 716
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		3 073 980	3 109 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 040	959
Sum fordringer		1 040	959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 311	498 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 311	498 972
Sum omløpsmidler		513 351	499 930
SUM EIENDELER		3 587 331	3 609 575

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 525 167	2 568 485
Sum opptjent egenkapital	-2 525 167	-2 568 485
Sum egenkapital	-2 523 967	-2 567 285
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 675 421	5 775 675
Øvrig langsiktig gjeld	399 311	394 165
Sum annen langsiktig gjeld	6 074 732	6 169 840
Sum langsiktig gjeld	6 074 732	6 169 840
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 566	1 392
Leverandørgjeld		5 628
Sum kortsiktig gjeld	36 566	7 020
Sum gjeld	6 111 298	6 176 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 587 331	3 609 575



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI 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. 3529

Kai Møllersvei Borettslag





Velkommen til årsmøte i Kai Møllersvei 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:

11. april 2024 kl. 18:00, Østsidan IF, klubbhusen.

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 Kai Møllersvei 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 som møteleder.

Forslag til vedtak

Roar Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås i møtet.



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap

Vedlegg

1. 3529-Årsrapport, regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38.000,- som er tilsvarende budsjettet

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 38.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Styreleder fratrer sitt verv etter eget ønske, med 1 år igjen av valgperioden. Det er i tillegg mottatt et brev fra andelseiere, som omhandler det samme vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alban Muaremi	Kai Møllers Vei 9 B
Styremedlem	Warda Hamich Derkaoui	Kai Møllers Vei 7 A
Styremedlem	Per-Arne Kihl	Kai Møllers Vei 9 D
Varamedlem	Lise-Marie Melby	Kai Møllers Vei 9 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Alban Muaremi Kai Møllers Vei 9 B

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 Kai Møllersvei Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kai Møllersvei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948694107, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 555

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

Kai Møllersvei 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Vi har hatt rørfornyning i alle boligene



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot udekket tap. 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

Kai Møllersvei Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 30 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kai Møllersvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kai Møllersvei 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. 3029-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, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

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.	492 910	534 891	492 910	476 785
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 318	55 820	65 400	67 300
Tilbakeføring av avskrivning	13 41 202	41 202	41 300	41 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -100 254	-138 939	-100 000	-93 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-16 125	-41 981	6 700	15 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	476 785	492 910	499 610	492 385
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	513 351	499 930		
Kortsiktig gjeld	-36 566	-7 020		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	476 785	492 910		



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	936 000	836 496	936 000	1 076 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		936 000	836 496	936 000	1 076 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-4 794	-5 100	-5 400
Styrehonorar	4	-36 000	-34 000	-36 000	-38 000
Avskrivninger	13	-41 202	-41 202	-41 300	-41 300
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 900
Forretningsførerhonorar		-43 645	-41 885	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar	6	-10 646	-12 488	-12 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-72 107	-132 010	-78 800	-82 000
Forsikringer		-84 860	-75 355	-82 900	-93 000
Kommunale avgifter	8	-212 704	-178 269	-185 000	-229 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 416	-66 576	-71 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-26 941	-18 186	-18 500	-20 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-611 622	-611 539	-581 600	-648 700
DRIFTSRESULTAT		324 378	224 957	354 400	427 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 695	10 455	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-297 755	-179 592	-295 000	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-281 060	-169 137	-289 000	-360 000
ÅRSRESULTAT		43 318	55 820	65 400	67 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		43 318	55 820		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 358 069	1 358 069
Tomt		47 661	47 661
Andre varige driftsmidler	13	1 649 784	1 690 986
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		3 073 980	3 109 645
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 040	959
Driftskonto OBOS-banken		247 448	241 081
Sparekonto OBOS-banken		264 863	257 891
SUM OMLØPSMIDLER		513 351	499 930
SUM EIENDELER		3 587 331	3 609 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 525 167	-2 568 485
SUM EGENKAPITAL		-2 523 967	-2 567 285
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 675 421	5 775 675
Borettsinnskudd	16	274 800	274 800
Annen langsiktig gjeld	17	106 500	106 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 074 732	6 169 840
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	5 628
Påløpte renter		29 639	1 392
Påløpte avdrag		6 927	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 566	7 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 331	3 609 575
Pantstillelse	18	6 474 800	6 474 800
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 08.03.2024
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Alban Muaremi /s/

Warda Hamich Derkaoui /s/

Per-Arne Kihl /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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	936 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	936 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
Teknisk Service	-7 565
SUM KONSULENTHONORAR	-10 646

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 484
Drift/vedlikehold VVS	-9 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 623
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 979
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-72 107

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 240
Kommunale avgifter	-170 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 704

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 156
Verktøy og redskaper	-5 000
Andre fremmede tjenester	-215
Trykksaker	-1 398
Andre kontorkostnader	-1 053
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 941

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 363
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 521
SUM FINANSINNTEKTER	16 695

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-297 755
SUM FINANSKOSTNADER	-297 755

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	795 500
Rehabilitering	562 569
SUM BYGNINGER	1 358 069

Tomten ble kjøpt i 1992

Gnr.303/bnr.555

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 2		
Kostpris	1 968 718	
Avskrevet tidligere	-433 124	
Avskrevet i år	-39 375	
		1 496 219
Parkeringsplasser		
Kostpris	106 000	
		106 000
Redskapsbod		
Kostpris	91 424	
Avskrevet tidligere	-42 032	
Avskrevet i år	-1 827	
		47 565
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 649 784

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-41 202**

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 180 500	
Nedbetalt tidligere	404 825	
Nedbetalt i år	100 254	
		-5 675 421
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 675 421

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-274 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-274 800**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
Andre innskudd	-106 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-124 511

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	274 800
Pantelån	5 675 421
Påløpte avdrag	6 927
TOTALT	5 957 148

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

Bygninger	1 358 069
Tomt	47 661
TOTALT	1 405 730



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963132. 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

2020 - 2020 Rehabilitering

2015 - 2015 Vinduer, balkongdører

Nytt tak, bytte kledning inkludert etterisolering, og rehabilitere inngangspartier.

Entreprenør: Byggtec AS

Utskifting av vinduer og balkongdører utført av Hillestad Bygg AS



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 3529 Selskapsnavn: Kai Møllersvei Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

20 av 21

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.