



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 18.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 796	1 432 440
Sum inntekter		1 484 796	1 432 440
Kostnader			
Lønnskostnad		66 434	51 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 296	30 194
Annen driftskostnad		1 114 629	1 095 663
Sum kostnader		1 219 359	1 177 277
Driftsresultat		265 437	255 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 966	5 005
Sum finansinntekter		15 966	5 005
Annen finanskostnad		198 778	122 833
Sum finanskostnader		198 778	122 833
Netto finans		-182 812	-117 828
Resultat før skattekostnad		82 625	137 336
Årsresultat		82 625	137 336
Totalresultat		82 625	137 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 625	137 336
Sum overføringer og disponeringer		82 625	137 336



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		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		646 622	684 918
Sum varige driftsmidler		3 529 906	3 568 202
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		41 548	29 090
Sum finansielle anleggsmidler		41 548	29 090
Sum anleggsmidler		3 571 454	3 597 292
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 741	889 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 741	889 133
Sum omløpsmidler		855 741	889 133
SUM EIENDELER		4 427 196	4 486 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 420	
Udekket tap			44 206
Sum opptjent egenkapital		38 420	-44 206
Sum egenkapital		41 120	-41 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 710 304	3 890 966
Øvrig langsiktig gjeld		642 824	631 246
Sum annen langsiktig gjeld		4 353 128	4 522 212
Sum langsiktig gjeld		4 353 128	4 522 212
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 660	938
Leverandørgjeld		-2 109	4 781
Skyldige offentlige avgifter		173	
Annen kortsiktig gjeld		1 224	
Sum kortsiktig gjeld		32 948	5 719
Sum gjeld		4 386 076	4 527 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 427 196	4 486 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498850

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 796	1 432 440
Sum inntekter		1 484 796	1 432 440
Kostnader			
Lønnskostnad		66 434	51 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 296	30 194
Annen driftskostnad		1 114 629	1 095 663
Sum kostnader		1 219 359	1 177 277
Driftsresultat		265 437	255 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 966	5 005
Sum finansinntekter		15 966	5 005
Annen finanskostnad		198 778	122 833
Sum finanskostnader		198 778	122 833
Netto finans		-182 812	-117 828
Resultat før skattekostnad		82 625	137 336
Årsresultat		82 625	137 336
Totalresultat		82 625	137 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 625	137 336
Sum overføringer og disponeringer		82 625	137 336



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN 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		2 883 284	2 883 284
-----------------------------------------	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		646 622	684 918
-------------------------------------------------------------	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		3 529 906	3 568 202
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		41 548	29 090
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		41 548	29 090
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		3 571 454	3 597 292
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 741	889 133
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 741	889 133
-----------------------------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		855 741	889 133
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 427 196	4 486 425
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
----------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
--------------------------	--	-------	-------



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	38 420	
Udekket tap		44 206
Sum opptjent egenkapital	38 420	-44 206
Sum egenkapital	41 120	-41 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 710 304	3 890 966
Øvrig langsiktig gjeld	642 824	631 246
Sum annen langsiktig gjeld	4 353 128	4 522 212
Sum langsiktig gjeld	4 353 128	4 522 212
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 660	938
Leverandørgjeld	-2 109	4 781
Skyldige offentlige avgifter	173	
Annen kortsiktig gjeld	1 224	
Sum kortsiktig gjeld	32 948	5 719
Sum gjeld	4 386 076	4 527 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 427 196	4 486 425



Organisasjonsnr: 951 923 869
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 3530

Kirkebydalen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kirkebydalen 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:

18. april 2024 kl. 18:00, Røde Kors huset, Gamle Ålevei.

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. langtidsparkering av bobil på felles parkeringsplass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkebydalen 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

Joachim Wisbech fra OBOS er foreslått

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

Velges på 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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 3530 Årsrapport og regnskap_2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

langtidsparkering av bobiler på felles parkeringsplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

langtidsparkering av bobiler på felles parkeringsplass

Forslagsstiller: Anita Kverneland og Kjetil Hognestad

Saksinformasjon: Det er kommet forslag til årsmøte om å tillate langtidsparkering av bobiler. Viser mer til søknadens innhold

Forslag til vedtak: Dette blir diskutert og bestemt på årsmøte 18/4-24

Styrets innstilling: Styret er positivt innstilt søknad

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette tatt opp til diskusjon og vurdering på årsmøte 18/4-24

Forslag til vedtak

Diskuteres på møtet

Vedlegg

2. Forslag fra Anita Kverneland og Kjetil Hognestad.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Olafsen
- Mai Kristin Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Hurrød Larsen
- Kirsten Jebsen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ragnar Jan Nilsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kirsten Jebsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Jan Nilsen	Bjerkelundsveien 28D
Styremedlem	Terje Bakstad	Bjerkelundsveien 30 B
Styremedlem	Mai Kristin Hansen	Almgrensvei 1 D
Styremedlem	Grete Viken Olafsen	Bjerkelundsveien 30 D
Varamedlem	Kirsten Jebsen	Bjerkelundsveien 30 A
Varamedlem	Henrik Hurrød Larsen	Theodor Josefsens Vei 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ragnar Jan Nilsen Bjerkelundsveien 28D

Varadelegert

Kirsten Jebsen Bjerkelundsveien 30 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: krikebydalen@styrerommet.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 Kirkebydalen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

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

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.

Kirkebydalen 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

Det er avholdt 4 styremøter 2023.

Det er avholdt 2 befaringer, vår og høst 2023

Større vedlikehold i 2023, er start på utbedring krypkjellere i Th J. vei 1A-1C.

Det ble funnet råte og fukt som måtte utbedres.

Fremtidige planer 2024-2026.

Vi fortsetter utbedring av de lave enheter i Th Jac. Vei 1 og 3 i 2024.

De andre enheter vil bli fulgt opp i 2024.03.20

Forefallende vedlikehold/utbedringer vil også bli gjort i 2024.03.20 Vu ber andelseiere å melde inn om de finner noe som krever ettersyn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 268.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring/vedlikehold lave enheter. For 2024 er det Th Jac.vei 1A-1C.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning av de kommunale avgiftene med 10 % og ingen økning av eiendomsskatten.

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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkebydalen Borettslag.

Lån

Kirkebydalen Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 14

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5,3 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkebydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkebydalen 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 avviklet.

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 3339 Årsrapport og regnskap_2023.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, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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.		883 414	983 098	883 414	822 794
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		82 625	137 336	136 892	24 747
Tilbakeføring av avskrivning	13	38 296	30 194	21 351	21 351
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-58 331	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-180 662	-208 738	-182 000	-179 000
Innsk. øremerk. bankkto		-880	-144	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-60 621	-99 683	-23 757	-132 902
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		822 793	883 414	859 657	689 892
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		855 741	889 133		
Kortsiktig gjeld		-32 948	-5 719		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		822 793	883 414		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 484 796	1 432 440	1 485 000	1 566 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 484 796	1 432 440	1 485 000	1 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 434	-6 419	-12 366	-12 366
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-38 296	-30 194	-21 351	-21 351
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 750	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 515	-90 705	-95 968	-100 186
Konsulenthonorar	6	-8 803	-14 053	-7 000	-4 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-200 266	-253 549	-161 000	-268 000
Forsikringer		-161 666	-141 182	-155 300	-177 832
Festeavgift		-107 513	-114 470	-114 470	-107 513
Kommunale avgifter	8	-406 310	-349 995	-378 801	-437 075
TV-anlegg/bredbånd		-113 076	-113 076	-119 000	-118 730
Andre driftskostnader	9	-10 329	-8 484	-17 100	-8 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 219 359	-1 177 277	-1 137 756	-1 313 253
DRIFTSRESULTAT		265 437	255 163	347 244	252 747
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 966	5 005	900	0
Finanskostnader	11	-198 778	-122 833	-211 252	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 812	-117 828	-210 352	-228 000
ÅRSRESULTAT		82 625	137 336	136 892	24 747
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 420	0		
Reduksjon udekket tap		44 205	137 336		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 883 284	2 883 284
Andre varige driftsmidler	13	646 622	684 918
Miljøbankkonto, øremerket		41 548	29 090
SUM ANLEGGSMIDLER		3 571 454	3 597 292
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		335 533	382 618
Sparekonto OBOS-banken		520 208	506 514
SUM OMLØPSMIDLER		855 741	889 133
SUM EIENDELER		4 427 196	4 486 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		38 420	0
Udekket tap		0	-44 206
SUM EGENKAPITAL		41 120	-41 506
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 710 304	3 890 966
Borettsinnskudd	15	602 300	602 300
Avsetning bomiljøtiltak	16	40 524	28 946
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 353 128	4 522 212
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-2 109	4 781
Skyldige offentlige avgifter	17	173	0
Påløpte renter		19 554	938
Påløpte avdrag		14 106	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 224	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 948	5 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 427 196	4 486 425



10

Kirkebydalen Borettslag

Pantstillelse	19	5 702 300	5 702 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.03.2024
Styret i Kirkebydalen Borettslag

Ragnar Jan Nilsen/s/

Terje Bakstad/s/

Mai Kristin Hansen/s/

Grete Viken Olafsen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 314 156
Kabel-TV	125 712
Garasjeleie	44 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 484 796

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 224
Arbeidsgiveravgift	-8 210
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 434

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 2022/2023, og er på kr 45 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
Teknisk Drift	-5 428
SUM KONSULENTHONORAR	-8 803

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 358
Drift/vedlikehold VVS	-1 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 949
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 266

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-128 192
Kommunale avgifter	-278 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 310

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-456
Andre kontorkostnader	-253
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 201
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 329

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 574
Andre renteinntekter	112
SUM FINANSINNTEKTER	15 966

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-198 745
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	-198 778

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	-304 705	
Avskrevet i år	-18 852	
		619 075
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	58 331	
Avskrevet tidligere	-11 342	
Avskrevet i år	-19 444	
		27 545
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		646 622
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-38 296



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKRETT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 962 225
Nedbetalt tidligere	1 071 259
Nedbetalt i år	180 662
	<u>-3 710 304</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 710 304

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-602 300
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-602 300
----------------------------	-----------------

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 524
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-40 524
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-173
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-173
-----------------------------------------	-------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 224
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 224
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	602 300
Pantelån	3 710 304
Påløpte avdrag	14 106
TOTALT	4 326 710

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

Bygninger	2 883 284
TOTALT	2 883 284



Annen informasjon om borettslaget

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 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	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 vannmålere	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	



Anita Kverneland og Kjetil Hognestad
Bjerkelundsveien 51D
Tlf. 95188228 / 93450824
Epost: anita_kverneland@hotmail.com

Vi ønsker at følgende sak behandles av generalforsamlingen:

Basert på behovet for regulering av langtidsparkering av bobiler på felles parkeringsplass, for beboere uten egnet privat parkering, foreslås følgende retningslinjer:

1. Beboere som ikke har egnet privat parkering for sin bil, skal ha mulighet til å søke styret om tillatelse for langtidsparkering på felles parkeringsplass.
2. Søknaden må inneholde informasjon om bilens registreringsnummer, ønsket periode for parkering, og bevis på at søkeren ikke har tilgang til egnet privat parkering.
3. Styret skal vurdere hver søknad individuelt, og basert på tilgjengelighet på parkeringsplassen.
4. Det skal fastsettes en grense for antall bobiler som kan parkeres langtid på felles parkeringsplass samtidig, og dette antallet skal fastsettes av styret.
5. Vedtaket om å innvilge eller avslå søknaden vil bli kommunisert skriftlig til søkeren, med begrunnelse ved avslag.
6. Dersom flere søker langtidsparkering, enn antallet tilgjengelige plasser tillater, skal styret avslå søknader fra de som har benyttet parkeringsplassen lengst.
7. Eventuelle overtredelser av disse retningslinjene kan føre til sanksjoner fastsatt av styret.
8. Styret skal ha fullmakt til å gjøre unntak fra disse retningslinjene i spesielle tilfeller, for eksempel ved ekstraordinære omstendigheter, eller behov for midlertidig langtidsparkering.

Vi foreslår at dette vedtaket trer i kraft umiddelbart etter avstemning og blir kommunisert til alle beboere uten egnet privat parkering på felles parkeringsplass.

Dette forslaget legger frem klare retningslinjer for behandling av langtidsparkering av bobiler på felles parkeringsplass, og ber om at generalforsamlingen tar en beslutning angående disse retningslinjene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3530 Selskapsnavn: Kirkebydalen 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: _____



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.