



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 733	644 489
Sum inntekter		719 733	644 489
Kostnader			
Lønnskostnad		41 413	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		424 563	453 724
Sum kostnader		466 976	483 249
Driftsresultat		252 757	161 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 773	5 671
Sum finansinntekter		8 773	5 671
Annen finanskostnad		157 930	98 036
Sum finanskostnader		157 930	98 036
Netto finans		-149 157	-92 365
Resultat før skattekostnad		103 600	68 875
Årsresultat		103 600	68 875
Totalresultat		103 600	68 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 600	68 875
Sum overføringer og disponeringer		103 600	68 875



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		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 500	3 500
Sum varige driftsmidler		17 702 500	17 703 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		17 720 966	17 716 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 192	3 591
Sum fordringer		2 192	3 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 320	317 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 320	317 211
Sum omløpsmidler		265 512	320 802
SUM EIENDELER		17 986 478	18 037 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 529 488	9 425 888
Sum opptjent egenkapital		9 529 488	9 425 888
Sum egenkapital		9 589 488	9 485 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 898 163	3 078 761
Øvrig langsiktig gjeld		5 418 011	5 412 865
Sum annen langsiktig gjeld		8 316 174	8 491 626
Sum langsiktig gjeld		8 316 174	8 491 626
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 789	742
Leverandørgjeld		51 834	58 975
Skyldige offentlige avgifter		147	
Annen kortsiktig gjeld		1 046	
Sum kortsiktig gjeld		80 816	59 717
Sum gjeld		8 396 990	8 551 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 986 478	18 037 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398619

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 526 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLHOLDTÅSEN 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 733	644 489
Sum inntekter		719 733	644 489
Kostnader			
Lønnskostnad		41 413	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 000	1 000
Annen driftskostnad		424 563	453 724
Sum kostnader		466 976	483 249
Driftsresultat		252 757	161 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 773	5 671
Sum finansinntekter		8 773	5 671
Annen finanskostnad		157 930	98 036
Sum finanskostnader		157 930	98 036
Netto finans		-149 157	-92 365
Resultat før skattekostnad		103 600	68 875
Årsresultat		103 600	68 875
Totalresultat		103 600	68 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 600	68 875
Sum overføringer og disponeringer		103 600	68 875



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		17 700 000	17 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		2 500	3 500
Sum varige driftsmidler		17 702 500	17 703 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		17 720 966	17 716 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		2 192	3 591
Sum fordringer		2 192	3 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		263 320	317 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 320	317 211
Sum omløpsmidler		265 512	320 802
SUM EIENDELER		17 986 478	18 037 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000



Sum innskutt egenkapital	60 000	60 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 529 488	9 425 888
Sum opptjent egenkapital	9 529 488	9 425 888
Sum egenkapital	9 589 488	9 485 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 898 163	3 078 761
Øvrig langsiktig gjeld	5 418 011	5 412 865
Sum annen langsiktig gjeld	8 316 174	8 491 626
Sum langsiktig gjeld	8 316 174	8 491 626
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 789	742
Leverandørgjeld	51 834	58 975
Skyldige offentlige avgifter	147	
Annen kortsiktig gjeld	1 046	
Sum kortsiktig gjeld	80 816	59 717
Sum gjeld	8 396 990	8 551 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 986 478	18 037 231



Organisasjonsnr: 990 526 656
KJØLHOLDTÅSEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3615

Kjøholdtåsen Borettslag



Til andelseierne i Kjølholdtåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 29. april 2024 kl. 17.00 på Rove Klubbhus

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kjølholdtåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kjøholdtåsen Borettslag
avholdes mandag 29. april 2024 kl. 17.00 På Rove Klubbhus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppsigelse av avtalen med Norsk Brannvern

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hvaler, 23.03.2023
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Ole Sivert Hasund

Kent Bjørge Johannessen

Gatis Linde

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Sivert Hasund	Stenane 21
Styremedlem	Kent Bjørge Johannessen	Stenane 1
Styremedlem	Gatis Linde	Stenane 17
Varamedlem	Mette Ekstrand	Stenane 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ole Sivert Hasund		Stenane 21
Varadelegert		
Kent Bjørge Johannessen		Stenane 1

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 Kjøholdtåsen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kjøholdtåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990526656, og ligger i HVALER kommune

Gårds- og bruksnummer:

4 233

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.

Kjøholdtåsen 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 2023.

Vi har hatt 3 styremøter pluss jevnlig kontakt på sms/mail og ute på plassen.
Vasket og malt halvparten av utebodene og carportene.
Spylt/renset taket på en av carportene for furunåler.
Satt opp et gjerde på murkant mot nord.
Påbegynt å lage en liten bu for snøfreseren mm.
Lagt opp til lading av el-bil i 1 carport.

Arbeid som planlegges i 2024.

Bygge ferdig bua for snøfreseren.
Vaske og male resten av utebodene og carportene.
Male det nye gjerde på murkanten mot nord.
Fornye plattningene foran inngangsdører 2. etasje.
Reparere/sikre trapp opp til nr. 15 (Arne).

Større arbeider som vil måtte gjøres etter hvert.

Male resten av fasadene.
Bytte inngangsdører. Vi har byttet 2 dører allerede, og det er meldt om en dør som ønskes byttet.
El-bil-lading: 2 carporter har fått opplegg for lading. Ingen flere har ønsket ladeopplegg foreløpig.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader med 5 % fra juli, samt regulering av kapitalkostnadene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 34 500,- til nødvendig vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjøholdtåsen Borettslag.

Lån

Kjøholdtåsen Borettslag har IN-lån i OBOS Boligkreditt. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 5,99 % pr. 31.12.23. Løpetid på 23 år, og er opprinnelig fra 2007.

Kjøholdtåsen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 5,99 % pr. 31.12.23. Løpetid på 12 år, og er opprinnelig fra 2019.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjøholdtåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjøholdtåsen 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLHOLDTÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 526 656, KUNDENR. 3615

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.	261 085	364 710	261 085	184 696
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	103 600	68 875	127 763	156 833
Tilbakeføring av avskrivning	13 1 000	1 000	1 000	1 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -151 847	-173 436	-152 205	-151 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -28 751	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-76 389	-103 625	-23 442	6 833
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	184 696	261 085	237 643	191 529

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	265 512	320 802
Kortsiktig gjeld	-80 816	-59 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	184 696	261 085



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	292 750	255 977	264 516	287 340
Innkrevde felleskostnader	2	398 232	388 512	388 484	448 660
SUM DRIFTSINNEKTER		690 982	644 489	653 000	736 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 413	-3 525	-3 525	-16 098
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 593	-5 906
Forretningsførerhonorar		-39 965	-38 355	-40 272	-42 362
Konsulenthonorar	6	-1 706	-2 300	-2 500	-2 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-94 877	-168 221	-58 500	-34 500
Forsikringer		-54 363	-45 314	-49 845	-59 799
Kommunale avgifter	8	-204 152	-171 590	-171 652	-202 652
Andre driftskostnader	9	-21 476	-21 169	-16 100	-15 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-466 976	-483 249	-375 387	-407 917
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		224 006	161 240	277 613	328 083
Innbetalt andel fellesgjeld		28 751	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		252 757	161 240	277 613	328 083
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 773	5 671	5 150	8 250
Finanskostnader	11	-157 930	-98 036	-155 000	-179 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 157	-92 365	-149 850	-171 250
ÅRSRESULTAT		103 600	68 875	127 763	156 833
Overføringer:					
Til annen egenkapital		103 600	68 875		



11

Kjøholdtåsen Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 200 000	16 200 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	2 500	3 500
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		17 720 966	17 716 429
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	2 192	3 591
Driftskonto OBOS-banken		165 164	221 638
Sparekonto OBOS-banken		98 156	95 573
SUM OMLØPSMIDLER		265 512	320 802
SUM EIENDELER		17 986 478	18 037 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Annen egenkapital	15	9 529 488	9 425 888
SUM EGENKAPITAL		9 589 488	9 485 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 898 163	3 078 761
Borettsinnskudd	17	5 400 000	5 400 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 316 174	8 491 626
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		51 834	58 975
Skyldige offentlige avgifter	19	147	0
Påløpte renter		15 432	742
Påløpte avdrag		12 357	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1 046	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 816	59 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 986 478	18 037 231



12

Kjøholdtåsen Borettslag

Pantstillelse	21	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 23.03.2024
Styret i Kjøholdtåsen Borettslag

Ole Sivert Hasund /s/ Kent Bjørge Johannessen /s/ Gatis Linde /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	398 232
Kapitalkostnader på IN-lån	287 721
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 029
Overført til kapitalkostnader	-292 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	398 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 250
Påløpte feriepenger	-1 046
Arbeidsgiveravgift	-5 117
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 413

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 25 000.

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	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-1 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 331
Drift/vedlikehold elektro	-12 124
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 471
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 861
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 877

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

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

Eiendomsskatt	-41 652
Vann- og avløpsavgift	-108 236
Renovasjonsavgift	-53 244
Kommunale avgifter	-1 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-204 152

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Verktøy og redskaper	-6 397
Telefon-/kontormaskiner	-3 290
Driftsmateriell	-679
Andre fremmede tjenester	-6 737
Trykksaker	-763
Andre kontorkostnader	-306
Bankgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 476

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	675
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 974
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 124
SUM FINANSINTEKTER	8 773

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 355
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 353
Renter på leverandørgjeld	-222
SUM FINANSKOSTNADER	-157 930

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007 / 2008	16 200 000
SUM BYGNINGER	16 200 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.4/bnr.233

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

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

Kabel-tv anlegg	
Kostpris	15 000
Avskrevet tidligere	-11 500
Avskrevet i år	-1 000
	2 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 000
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	2 192
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 192

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 097 949
Egenkapital fra IN tidligere år	6 719 970
Egenkapital fra IN 2023	28 751
Reduksjon EK fra IN	-3 317 182
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 529 488

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-150 000
Nedbetalt tidligere	33 549
Nedbetalt i år	10 452
	-105 999

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2007	-12 240 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 557 720
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	141 395
Nedbetalt tidligere, IN	6 719 970
Nedbetalt i år, IN	28 751
	-2 792 164

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 898 163
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-5 400 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 400 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-147
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-147

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 046
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 046

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 400 000
Pantelån	2 898 163
Påløpte avdrag	12 357
Beregnete IN-forpliktelser	3 431 539
TOTALT	11 742 059

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

Bygninger	16 200 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	17 700 000



4. INNKOMNE FORSLAG

Oppsigelse av avtalen med Norsk Brannvern

Styret foreslår å si opp avtalen med Norsk Brannvern og at vi lager en rutine for bytting av batterier og kontroll slukkere selv.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78986898. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 30. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Oppjustering av gårdsplass	2 synkekummer og nytt dekke
2019 - 2019	Vasket og malt utvendig	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 3615 Selskapsnavn: Kjøholdtåsen 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.