



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kundert Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 206 215	1 128 385
Sum inntekter		1 206 215	1 128 385
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	31 378
Annen driftskostnad		3 216 376	575 215
Sum kostnader		3 247 754	606 593
Driftsresultat		-2 041 539	521 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 542	6 583
Sum finansinntekter		20 542	6 583
Annen finanskostnad		290 574	131 504
Sum finanskostnader		290 574	131 504
Netto finans		-270 032	-124 921
Resultat før skattekostnad		-2 311 571	396 871
Årsresultat		-2 311 571	396 871
Totalresultat		-2 311 571	396 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 311 571	396 871
Sum overføringer og disponeringer		-2 311 571	396 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 795	74 795
Sum varige driftsmidler		13 310 395	13 310 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 310 395	13 310 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			90 823
Sum fordringer		0	90 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		795 833	1 406 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		795 833	1 406 820
Sum omløpsmidler		795 833	1 497 643
SUM EIENDELER		14 106 228	14 808 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 115 426	5 426 997
Sum opptjent egenkapital		3 115 426	5 426 997
Sum egenkapital		3 117 426	5 428 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 555 906	4 152 873
Øvrig langsiktig gjeld		5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 755 906	9 352 873
Sum langsiktig gjeld		10 755 906	9 352 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 091	1 001
Leverandørgjeld		194 805	20 168
Annen kortsiktig gjeld			5 000
Sum kortsiktig gjeld		232 896	26 169
Sum gjeld		10 988 802	9 379 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 106 228	14 808 039



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371041

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 515 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kundert Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 206 215	1 128 385
Sum inntekter		1 206 215	1 128 385
Kostnader			
Lønnskostnad		31 378	31 378
Annen driftskostnad		3 216 376	575 215
Sum kostnader		3 247 754	606 593
Driftsresultat		-2 041 539	521 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 542	6 583
Sum finansinntekter		20 542	6 583
Annen finanskostnad		290 574	131 504
Sum finanskostnader		290 574	131 504
Netto finans		-270 032	-124 921
Resultat før skattekostnad		-2 311 571	396 871
Årsresultat		-2 311 571	396 871
Totalresultat		-2 311 571	396 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 311 571	396 871
Sum overføringer og disponeringer		-2 311 571	396 871



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 235 600	13 235 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	74 795	74 795
Sum varige driftsmidler	13 310 395	13 310 395
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	13 310 395	13 310 395
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer		90 823
Sum fordringer	0	90 823
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	795 833	1 406 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	795 833	1 406 820
Sum omløpsmidler	795 833	1 497 643
SUM EIENDELER	14 106 228	14 808 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 115 426	5 426 997
Sum opptjent egenkapital	3 115 426	5 426 997
Sum egenkapital	3 117 426	5 428 997
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 555 906	4 152 873
Øvrig langsiktig gjeld	5 200 000	5 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 755 906	9 352 873
Sum langsiktig gjeld	10 755 906	9 352 873
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 091	1 001
Leverandørgjeld	194 805	20 168
Annen kortsiktig gjeld		5 000
Sum kortsiktig gjeld	232 896	26 169
Sum gjeld	10 988 802	9 379 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 106 228	14 808 039



Organisasjonsnr: 947 515 640
Kundert 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



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. 3651

Kundert Borettslag





Til andelseierne i Kundert Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 14. mars 2024 kl. 18.00 i Borgehallen.

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 Kundert 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 Kundert Borettslag
avholdes torsdag 14. mars 2024 kl. 18.00 i Borgehallen.

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) Forslag til størrelse på styrehonorar
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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

Fredrikstad, 13.02.2024
Styret i Kundert Borettslag

Leif Andersen

Per Arne Bergli

Anne Grethe Håland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Andersen	Roald Amundsens Vei 58 B
Styremedlem	Per Arne Bergli	Roald Amundsens Vei 58 A
Styremedlem	Anne Grethe Håland	Roald Amundsens Vei 64
Varamedlem	Roger Hattelid	Roald Amundsens Vei 58 C

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 Kundert Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Kundert Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947515640, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

610 280 281

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.

Kundert 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 i 2023

Styret har i 2023 bestått av

Leder:	Leif Andersen	Roald Amundsens vei 58 B
Styremedlem:	Anne Grethe Håland	Roald Amundsens vei 64
Styremedlem:	Per Arne Bergli	Roald Amundsens vei 58 A
Varamedlem:	Roger Hatlelid	Roald Amundsens vei 58 C

I årsmøteperioden har styret hatt 9 styremøter og 55 saker til behandling. I tillegg har styret hatt løpende dialog mellom styremøtene.

1. januar økte husleien med 300 kroner til 5.000 kroner.

Det største arbeidet i løpet av året var utskifting av vinduer, verandadører og inngangsdører. For å kunne gjennomføre dette arbeidet godkjente årsmøtet i 2023 at det ble tatt opp et lån i OBOS-banken på 1.500.000 kroner. Arbeidene, som ble utført av byggmester Arild Andersen A/S, kostet ca. 2.260.000 kroner, noe som betød at sameiets driftskonto ble betydelig tappet. For å kunne gjennomføre andre tiltak (som nevnt nedenfor) besluttet styret å overføre 400.000 kroner fra sparekonto til driftskonto.

Skråningen mot Borge Ungdomsskole var fulle av hull og duken var flere steder dratt ned. Firmaet Brødrene Ødegaard fikk tilbudet om utbedringsarbeider, Det ble fylt masse i hullene og lagt armeringsnett der hvor skråningen var brattest. I tillegg ble det lagt fiberduk og fylt på 800 kubikkmeter med bark langs hele skråningen. Dette arbeidet kostet 153.000 kroner.

I forbindelse med denne utbedringen, har vi lagt utkast av regnvann fra tre tak i ledninger slik at barken ikke skal vaskes vekk.

Det var flere store hull i asfalten og disse ble utbedret av firmaet Fosby Anlegg A/S. I tillegg ble det lagt en «asfалtpølse» foran garasjene slik at de hindrer mye av overvannet å trenge inn der. Dette arbeidet kostet 64.530 kroner.

To av leilighetene i sameiet har fått byttet ut sine tak- og avløpsrenner.

Bak avfallsdunkene (ved nr. 58A) er det blitt montert bjelker som gjør at dunkene ikke faller ned i sjakten mellom veien og boligen.

Brannettersyn hadde vi i januar, men vi har fått flyttet dette til desember da styret mente det var bedre med et slikt ettersyn før adventstiden og julesesongen. Rapporten fra Norsk Brannvern viser at beboerne har varslingssystemene og brannslukker i orden.

Øby ute- og anleggsmiljø valgte å si opp sin kontrakt om vaktmestertjenester – gjeldende fra 1. september. Fra samme dato inngikk vi kontrakt med Leon bygg- og eiendomsservice.

Og som vanlig ble det arrangert en hyggelig sommerfest i parken.

Styret har i løpet av 2023 forsøkt å holde beboerne orientert om saker styret har arbeidet med. Det er delt ut 11 orienteringsskriv.

Styret



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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % i budsjettet. Ingen endring 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

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 Kundert Borettslag.

Lån

Kundert Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 25 år. Opprinnelig 2023.

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.

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 Kundert Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kundert 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, 23. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KUNDERT BORETTSLAG ORG.NR. 947 515 640, KUNDENR. 3651

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 471 475	1 328 272	1 471 475	562 937
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 311 571	396 871	-2 212 790	144 377
Tillegg for nye langsiktige lån	15 5 672 298	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -4 269 265	-253 668	-250 061	-108 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-908 538	143 203	-2 462 851	36 377
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	562 937	1 471 474	-991 376	599 314

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	795 833	1 497 643
Kortsiktig gjeld	-232 896	-26 169
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	562 937	1 471 474



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 000	1 128 000	1 200 000	1 320 000
Andre anlegg	3	6 215	0	0	0
Andre inntekter		0	385	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 206 215	1 128 385	1 200 000	1 320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 878	-3 878	-3 878	-4 230
Styrehonorar	5	-27 500	-27 500	-27 500	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 625	-4 856	-5 906
Forretningsførerhonorar		-66 290	-63 615	-66 796	-70 267
Konsulenthonorar	7	-1 706	-4 120	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-2 723 293	-166 738	-2 681 750	-297 700
Forsikringer		-97 990	-81 932	-90 125	-103 869
Kommunale avgifter	9	-182 679	-153 778	-155 950	-205 901
Energi/fyring		-5 298	-8 754	-12 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 405	-79 512	-83 485	-106 800
Andre driftskostnader	10	-36 090	-12 141	-9 450	-9 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 247 754	-606 593	-3 139 790	-852 623
DRIFTSRESULTAT		-2 041 539	521 792	-1 939 790	467 377
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 542	6 583	3 000	5 000
Finanskostnader	12	-290 574	-131 504	-276 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-270 032	-124 921	-273 000	-323 000
ÅRSRESULTAT		-2 311 571	396 871	-2 212 790	144 377
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	396 871		
Fra opptjent egenkapital		-2 311 571	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 345 050	12 345 050
Tomt		890 550	890 550
Andre varige driftsmidler	14	74 795	74 795
SUM ANLEGGSMIDLER		13 310 395	13 310 395
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	90 823
Driftskonto OBOS-banken		511 748	737 147
Driftskonto OBOS-banken II		15 255	15 172
Sparekonto OBOS-banken		268 830	654 502
SUM OMLØPSMIDLER		795 833	1 497 643
SUM EIENDELER		14 106 228	14 808 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		3 115 426	5 426 997
SUM EGENKAPITAL		3 117 426	5 428 997
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 555 906	4 152 873
Borettsinnskudd	16	5 200 000	5 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 755 906	9 352 873
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 000
Leverandørgjeld		194 805	20 168
Påløpte renter		29 026	1 001
Påløpte avdrag		9 065	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 896	26 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 106 228	14 808 039



10

Kundert Borettslag

Pantstillelse	17	11 000 000	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.02.2024
Styret i Kundert Borettslag

Leif Andersen /s/

Per Arne Bergli /s/

Anne Grethe Håland /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 200 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 200 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Krogsveen AS Eiendomsmegler	6 215
SUM ANDRE INNETEKTER	6 215

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 878
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 878

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 27 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-1 706

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødrene Ødegård, Utbedring av skråning	-152 813
Byggmester Arild Andersen AS, Utskifting av vinduer og balkongdører	-2 070 533
Byggmester Arild Andersen AS, Utskifting av ytterdører	-286 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 509 470
Drift/vedlikehold bygninger	-18 073
Drift/vedlikehold elektro	-3 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 323
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 013
Kostnader dugnader	-3 130
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 723 293

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 520
Kommunale avgifter	-139 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 679

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-350
Verktøy og redskaper	-429
Snørydding	-22 750
Gressklipping	-3 475
Andre fremmede tjenester	-244
Trykksaker	-913
Andre kontorkostnader	-1 495
Bankgebyr	-2 322
Velferdskostnader	-4 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 090

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 328
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
SUM FINANSINTEKTER	20 542

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt	-4 592
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 982
SUM FINANSKOSTNADER	-290 574

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	11 959 415
Nye inngangspartier	385 635
SUM BYGNINGER	12 345 050

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.610/bnr.280 og 281.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser (ikke avskrives)	
Tilgang 2019	74 795
	74 795
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	74 795

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -5 800 000

Nedbetalt tidligere 1 647 127

Nedbetalt i år 4 152 873

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023 -5 672 298

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 116 392

-5 555 906

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 555 906****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -5 200 000

SUM BORETTSINNSKUDD -5 200 000**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 5 200 000

Pantelån 5 555 906

Påløpte avdrag 9 065

TOTALT 10 764 971

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

Bygninger 12 345 050

Tomt 890 550

TOTALT 13 235 600



FORSLAG

til årsmøtet i Kundert Borettslag torsdag 14. mars 2024

Forslagsstiller: Styret i Kundert Borettslag

Styrehonorar

Det vises til årsmøte 16. mars 2023 hvor størrelsen på styrehonoraret ble drøftet. I bladet Bolig og miljø fra OBOS går det fram at gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 for borettslag med 6 – 30 enheter var 1.963 kroner pr. leilighet. Med hensyn til inflasjonen foreslår styret at denne summen settes til 2.000 kroner pr. leilighet, dvs. et samlet styrehonorar på 40.000 kroner for 2024. Denne summen er også ført inn i budsjettforslaget for 2024.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000 godkjennes av årsmøtet.

Fordelingen av honoraret behandles og godkjennes internt i styret

Leif Andersen
styreleder

Anne Grethe Håland
styremedlem

Per Arne Bergli
styremedlem





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2000168. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Bytte av vinduer og dører Utvendige arbeider	Utskifting av vinduer og veranda- og inngangsdører i borettslaget. Asfalteringsarbeider og utbedring av helling mot Borge Ungdomsskole
2021 - 2021 2020 - 2020	Vask av fasader Asfaltering	Ny parkeringsplass for gjester er asfaltert, samt under søppel-/papir- og emballasjedunkene
2019 - 2019	Parkeringsplass - nye plasser	Utført av Øby Landbruk og Hagetjenester
2019 - 2019 2016 - 2016	Vask av tak Maling av borettslaget	Utvendig maling og ny kledning på gavl vegger
2016 - 2016 2013 - 2015	Opparbeidet uteareal Nye inngangspartier	





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.03.24

Selskapsnummer: 3651 Selskapsnavn: Kundert Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

6 av 7

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.