



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 037 959	3 650 180
Sum inntekter		4 037 959	3 650 180
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	104 123
Annen driftskostnad		2 137 180	2 596 637
Sum kostnader		2 233 024	2 700 759
Driftsresultat		1 804 935	949 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 232	21 325
Sum finansinntekter		38 232	21 325
Annen finanskostnad		850 033	463 358
Sum finanskostnader		850 033	463 358
Netto finans		-811 802	-442 034
Resultat før skattekostnad		993 133	507 387
Årsresultat		993 133	507 387
Totalresultat		993 133	507 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		993 133	507 387
Sum overføringer og disponeringer		993 133	507 387



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		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 104	72 188
Sum finansielle anleggsmidler		103 104	72 188
Sum anleggsmidler		22 902 586	22 871 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		428 806	111 367
Sum fordringer		428 806	111 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 893	396 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 893	396 682
Sum omløpsmidler		1 449 699	508 049
SUM EIENDELER		24 352 285	23 379 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 139 829	146 696
Sum opptjent egenkapital		1 139 829	146 696
Sum egenkapital		1 146 529	153 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 041 733	17 892 424
Øvrig langsiktig gjeld		4 939 862	4 911 130
Sum annen langsiktig gjeld		22 981 594	22 803 554
Sum langsiktig gjeld		22 981 594	22 803 554
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154 336	293 275
Leverandørgjeld		7 739	59 154
Skyldige offentlige avgifter			114
Annen kortsiktig gjeld		62 087	70 228
Sum kortsiktig gjeld		224 162	422 771
Sum gjeld		23 205 756	23 226 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 352 285	23 379 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384312

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 037 959	3 650 180
Sum inntekter		4 037 959	3 650 180
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	104 123
Annen driftskostnad		2 137 180	2 596 637
Sum kostnader		2 233 024	2 700 759
Driftsresultat		1 804 935	949 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 232	21 325
Sum finansinntekter		38 232	21 325
Annen finanskostnad		850 033	463 358
Sum finanskostnader		850 033	463 358
Netto finans		-811 802	-442 034
Resultat før skattekostnad		993 133	507 387
Årsresultat		993 133	507 387
Totalresultat		993 133	507 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		993 133	507 387
Sum overføringer og disponeringer		993 133	507 387



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad 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		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 104	72 188
Sum finansielle anleggsmidler		103 104	72 188
Sum anleggsmidler		22 902 586	22 871 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		428 806	111 367
Sum fordringer		428 806	111 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 893	396 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 020 893	396 682
Sum omløpsmidler		1 449 699	508 049
SUM EIENDELER		24 352 285	23 379 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 139 829	146 696
Sum opptjent egenkapital	1 139 829	146 696
Sum egenkapital	1 146 529	153 396
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 041 733	17 892 424
Øvrig langsiktig gjeld	4 939 862	4 911 130
Sum annen langsiktig gjeld	22 981 594	22 803 554
Sum langsiktig gjeld	22 981 594	22 803 554
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	154 336	293 275
Leverandørgjeld	7 739	59 154
Skyldige offentlige avgifter		114
Annen kortsiktig gjeld	62 087	70 228
Sum kortsiktig gjeld	224 162	422 771
Sum gjeld	23 205 756	23 226 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 352 285	23 379 720



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad 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. 3555

Kjølstad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kjølstad 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:

23. april 2024 kl. 18:00, Kjølstad kirke, underetasjen.

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. Sykkelbod/skur
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølstad Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen blir foreslått valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og som protokollvitner, blir foreslått på generalforsamlingen



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. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg
1. Inkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 84 000



Sak 7

Sykkelbod/skur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se på mulighet til å kjøpe en sykkelbod/bur som kan låses og som står utendørs
Det er ønskelig å kjøpe inn en låsbar utendørs sykkelbod til borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget. Vi kan muligens bruke penger fra miljøfond til dette.

Forslag til vedtak

Søke miljøkonto i OBOS for å dekke kostnaden

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

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:

- Velges på generalforsamling



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise-Lotte Torp Berglind, på valg i år	Sønnavindveien 12 C
Styremedlem	Frode Brynem, på valg i år	Alf Prøysens Vei 8 A
Styremedlem	Ida Charlotte Graarud, på valg i 2025	Alf Prøysens Vei 6 C
Styremedlem	Lene Cathrin Olsen, på valg i år	Alf Prøysens Vei 8B
Styremedlem	Alf-Einar Slangeng Skjelbred, på valg i 2025	Sønnavindveien 12 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lise-Lotte Torp Berglind Sønnavindveien 12 C

Varadelegert

Alf-Einar Slangeng Skjelbred Sønnavindveien 12 D

Valgkomiteen

Stig Strandberg Alf Prøysens Vei 8 D

Kontaktinformasjon

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 Kjølstad Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Kjølstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947823663, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

611	41	45
613	12	

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.

Kjølstad 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 har blitt avholdt 9 styremøter i 2023. Styret måtte ta opp lån på grunn av dårlig likviditet i borettslaget. Dette, samt at det ble vedtatt at alle inngangsdører/branndører skal byttes i 2024 gjorde at vi måtte øke felleskostnader i to omganger. Dette ga oss bedre inngang til 2024 og vi har i dag penger på bok.

Det er ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i 2023. Det ble inngått avtale med et eksternt firma som administrerer ladestasjoner til elbiler i borettslaget.

Matteavtale ble endret til at matter byttes ut sjeldnere i noen perioder.



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 økte felleskostnader som ikke var budsjettet i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til kommunale avgifter enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader gjennom året 2023.

Resultat

Årets resultat 993 133 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 1 225 537 (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 1 918 100 til større vedlikehold som omfatter brannsikring av borettslaget, vedlikehold av vvs og elektro, vedlikehold av vaskerianlegg og garasjeanlegg og litt til dugnad.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 990 000 i kommunale avgifter mot forårets virkelige 534 979.

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.. Det er budsjettert med 300 000 i strøm mot fjorårets virkelige 333 234.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjølstad Borettslag. Det er budsjettert med 240 000 i 2024 mot fjorårets virkelige 215 017.

Lån

Kjølstad Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførerhonoraret.

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 en økning på 5% på felleskostnadene fra 01.01.24.

Styret har planer om å ta opp lån våren 2024 på 1 600 000, for å dekke de nye branndørene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjølstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Inkalling.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, 27. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

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.		85 279	31 317	85 279	1 225 537
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		993 133	507 387	621 303	-1 190 400
Tillegg for nye langsiktige lån	16	15 270 660	14 839 030	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-15 121 351	-15 292 096	-4 112 000	-866 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 184	-359	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 140 258	53 962	-3 490 697	-2 056 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 225 537	85 278	-3 405 418	-830 863

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 449 699	508 049
Kortsiktig gjeld	-224 162	-422 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 225 537	85 278



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 037 232	3 650 180	3 832 000	4 481 000
Andre inntekter	3	727	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 037 959	3 650 180	3 832 000	4 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-20 123	-12 867	-12 000
Styreonorar	5	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 875	-6 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-159 985	-153 535	-161 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-29 133	-35 123	-28 000	-31 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-211 283	-310 443	-262 700	-1 918 100
Forsikringer		-215 017	-189 636	-213 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-534 979	-759 562	-814 888	-990 000
Energi/fyring		-333 234	-479 246	-321 109	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 553	-394 938	-415 000	-570 000
Andre driftskostnader	10	-244 096	-254 879	-186 833	-251 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 233 024	-2 700 759	-2 518 997	-4 587 900
DRIFTSRESULTAT		1 804 935	949 421	1 313 003	-106 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 232	21 325	800	0
Finanskostnader	12	-850 033	-463 359	-692 500	-1 083 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-811 802	-442 034	-691 700	-1 083 500
ÅRSRESULTAT		993 133	507 387	621 303	-1 190 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		993 133	146 696		
Reduksjon udekket tap		0	360 691		

**KJØLSTAD BORETTSLAG**
ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 724 286	22 724 286
Tomt		75 195	75 195
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		103 105	72 189
SUM ANLEGGSMIDLER		22 902 586	22 871 670
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 300	101 795
Andre kortsiktige fordringer	15	396 506	9 572
Driftskonto OBOS-banken		817 732	396 599
Sparekonto OBOS-banken		203 161	84
SUM OMLØPSMIDLER		1 449 699	508 049
SUM EIENDELER		24 352 285	23 379 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Opptjent egenkapital		1 139 829	146 696
SUM EGENKAPITAL		1 146 529	153 396
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 041 733	17 892 424
Borettsinnskudd	17	4 839 300	4 839 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	100 562	71 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 981 595	22 803 554
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 739	59 154
Skyldige offentlige avgifter		0	114
Påløpte renter		85 333	30 536
Påløpte avdrag		69 003	262 738
Påløpte kostnader		62 087	69 422
Annen kortsiktig gjeld		0	806
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 162	422 771



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 352 285	23 379 720
Pantstillelse	19	30 719 300	44 779 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.03.2024
Styret i Kjølstad Borettslag

Lise-lotte Torp Berglind /s/ Alf-Einar Slangeng Skjelbred /s/ Lene Cathrin Olsen /s/

Frode Brynem /s/ Ida Charlotte Graarud /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	3 861 528
Garasjeleie	108 800
Trappevask	78 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 048 952

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 037 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	727
SUM ANDRE INNTEKTER	727

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 84 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 133
SUM KONSULENTHONORAR	-29 133

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 554
Drift/vedlikehold VVS	-24 139
Drift/vedlikehold elektro	-21 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 971
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 612
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 758
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 686
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 283

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	64 260
Kommunale avgifter	-599 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-534 979

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 209
Lyspærer og sikringer	-889
Renhold ved firmaer	-89 935
Snørydding	-27 750
Gressklipping	-50 000
Andre fremmede tjenester	-51 163
Kontor- og datarekvisita	-879
Trykksaker	-849
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-2 091
Porto	-295
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-3 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 096

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 261
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 444
Andre renteinntekter	9 926
SUM FINANSINTEKTER	38 232

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-99 179
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-303 188
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-438 607
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 059
SUM FINANSKOSTNADER	-850 033

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	11 036 805
Gatebelysning	45 375
Rehabilitering bad 2009/2010	670 000
Rehabilitering 1997/1998	10 972 106
SUM BYGNINGER	22 724 286

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.611/bnr. 41 og 45. G.nr. 613, b.nr. 12.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel	
Tilgang 2008	35 046
Avskrevet tidligere	-35 045
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode kommunale avgifter (eiendomsskatt)	396 506
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	396 506

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 1998	-10 580 000	
Nedbetalt tidligere	7 102 578	
Nedbetalt i år	544 546	
		-2 932 876

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-14 839 030	
Nedbetalt tidligere	424 028	
Nedbetalt i år	14 415 002	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-15 270 660	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	161 803	
		-15 108 857

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-18 041 733****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -4 839 300

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 839 300****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -100 562

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-100 562**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 839 300
Pantelån	18 041 733
Påløpte avdrag	69 003
TOTALT	22 950 036

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

Bygninger	22 724 286
Tomt	75 195
TOTALT	22 799 481



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962156. 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

2021 - 2021	Porttelefon	Oppgradert porttelefon
2020 - 2021	El-bil lading	Infrastruktur til el-bil lading
2018 - 2018	Oppgradering av vaskerom	Vaskerommet er pusset opp med nye maskiner
2016 - 2016	Fasadearbeider	Gul murstein byttet ut på begge blokkene, (begannte å falle ned).



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 3555 Selskapsnavn: Kjølstad 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.