



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 096	1 535 376
Sum inntekter		1 566 096	1 535 376
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	84 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		944 728	1 089 888
Sum kostnader		1 045 202	1 185 798
Driftsresultat		520 894	349 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 350	14 949
Sum finansinntekter		19 350	14 949
Annen finanskostnad		185 279	126 007
Sum finanskostnader		185 279	126 007
Netto finans		-165 929	-111 058
Ordinært resultat før skattekostnad		354 965	238 520
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 965	238 520
Årsresultat		354 965	238 520
Totalresultat		354 965	238 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 965	238 520
Sum overføringer og disponeringer		354 965	238 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		96 975	108 451
Sum varige driftsmidler		12 578 975	12 590 451
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		12 609 143	12 590 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 783	40 412
Sum fordringer		58 783	40 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 340	903 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 340	903 397
Sum omløpsmidler		1 008 123	943 810
SUM EIENDELER		13 617 266	13 534 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 910 178	4 555 213
Sum opptjent egenkapital		4 910 178	4 555 213
Sum egenkapital		4 912 978	4 558 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 923 468	6 192 170
Øvrig langsiktig gjeld		2 779 218	2 749 200
Sum annen langsiktig gjeld		8 702 686	8 941 370
Sum langsiktig gjeld		8 702 686	8 941 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 320	9 230
Skyldige offentlige avgifter		282	
Annen kortsiktig gjeld			25 648
Sum kortsiktig gjeld		1 602	34 878
Sum gjeld		8 704 289	8 976 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 617 266	13 534 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 362631

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 174 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJØLSHUNN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.04.2023



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 096	1 535 376
Sum inntekter		1 566 096	1 535 376
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	84 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 476	11 476
Annen driftskostnad		944 728	1 089 888
Sum kostnader		1 045 202	1 185 798
Driftsresultat		520 894	349 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 350	14 949
Sum finansinntekter		19 350	14 949
Annen finanskostnad		185 279	126 007
Sum finanskostnader		185 279	126 007
Netto finans		-165 929	-111 058
Ordinært resultat før skattekostnad		354 965	238 520
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 965	238 520
Årsresultat		354 965	238 520
Totalresultat		354 965	238 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 965	238 520
Sum overføringer og disponeringer		354 965	238 520



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 482 000	12 482 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		96 975	108 451
Sum varige driftsmidler		12 578 975	12 590 451
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		12 609 143	12 590 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 783	40 412
Sum fordringer		58 783	40 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 340	903 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 340	903 397
Sum omløpsmidler		1 008 123	943 810
SUM EIENDELER		13 617 266	13 534 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 910 178	4 555 213
Sum opptjent egenkapital	4 910 178	4 555 213
Sum egenkapital	4 912 978	4 558 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 923 468	6 192 170
Øvrig langsiktig gjeld	2 779 218	2 749 200
Sum annen langsiktig gjeld	8 702 686	8 941 370
Sum langsiktig gjeld	8 702 686	8 941 370
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 320	9 230
Skyldige offentlige avgifter	282	
Annen kortsiktig gjeld		25 648
Sum kortsiktig gjeld	1 602	34 878
Sum gjeld	8 704 289	8 976 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 617 266	13 534 261



Organisasjonsnr: 931 174 002
KJØLSHUNN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kjølshunn Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 3565





Velkommen til årsmøte i Kjølishunn 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 12:00 og lukker 3. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3565>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler

Stemmesedler kan leveres i postkassen i fellesbod innen fristen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølishunn 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Victoria Langston foreslås

Forslag til vedtak

Victoria Langston velges

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Anne Mette Øby og Lene Mosby foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Anne Mette Øby og Lene Mosby velges som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport digitalt årsmøte.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars-Einar Kristiansen
Valgkomiteens innstilling
- Stian Aleksander Solheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elena Oleynik
Valgkomiteens innstilling
- Nanna-Marie Moen
Valgkomiteens innstilling
- Stian Aleksander Solheim

Sak 7

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:

- Victoria Langston

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Therese Karlsen

Sak 8



Valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Alessandra Chaves
- Maritza Del Carmen Vargas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Victoria Langston	Trålveien 6
Styremedlem	Stian Aleksander Carlsen	Trålveien 6
Styremedlem	Mona Therese Karlsen	Trålveien 15
Varamedlem	Lene Mosby	Trålveien 19
Varamedlem	Anne Mette Øby Robertsen	Trålveien 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Victoria Langston Trålveien 6

Varadelegert

Mona Therese Karlsen Trålveien 15

Valgkomiteen

Veni Louise Røgeberg Trålveien 1
Maritza Del Carmen Vargas Trålveien 2

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 Kjølsunn Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Kjølsunn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931174002, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

670 115 116

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.

Kjølsunn Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

**Styrets arbeid**

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt 11 styremøter.

Det ble avholdt vårdugnad i mai 2022. Styret bestilte container til hageavfall, og mange beboere stilte opp og ryddet i borettslagets fellesarealer.

I perioden oktober-desember 2022 har borettslaget hatt ny radonmåling. Mer informasjon om dette kommer på Vibbo senere. Resultatet av målingen vil bli lagret på styrerommet.no.

I løpet av året har styret byttet ut 3 ytterdører i borettslaget, samt ett takvindu pga lekkasje.

De nye dørene er kostbare og vi håper at den enkelte beboer passer og følger sin vedlikeholdsplikt. Styret forventet at det vil bli byttet flere dører i løpet av neste periode.

Det har vært innflytting av nye andelseiere i denne perioden, 1 ny beboer. Vi ønsker de velkomne og håper at de vil trives her i vårt borettslag.

Mvh

Styret Kjølshunn borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettetert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Kjølshunn Borettslag har lån i Eika Boligkreditt.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 5% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølskunn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølskunn Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Vedlegg 1

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

Årsrapport digitalt årsmøte.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kjølsunn Borettslag

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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KJØLSHUNN BORETTSLAG ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		908 932	948 825	908 932	1 006 521
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		354 965	238 520	358 600	243 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 476	11 476	11 500	11 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-268 702	-289 889	-298 000	-232 000
Innsk. øremerk. bankkto		-150	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		97 589	-39 893	72 100	22 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 006 521	908 932	981 032	1 029 021

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 008 123	943 810
Kortsiktig gjeld		-1 602	-34 878
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 006 521	908 932



KJØLSHUNN BORETTSLAG ORG.NR. 931 174 002, KUNDENR. 3565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 096	1 535 376	1 566 000	1 644 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 566 096	1 535 376	1 566 000	1 644 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 998	-10 434	-11 000	-11 300
Styrehonorar	4	-76 000	-74 000	-76 000	-80 000
Avskrivninger	13	-11 476	-11 476	-11 500	-11 500
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 000	-4 100	-5 000
Andre honorarer		-2 000	0	-2 000	0
Forretningsførerhonorar		-92 230	-90 155	-92 400	-96 800
Konsulenthonorar	6	-8 505	-41 617	-30 000	-20 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-172 208	-323 554	-185 000	-175 000
Forsikringer		-130 110	-118 782	-125 000	-143 000
Kommunale avgifter	8	-292 020	-296 195	-308 000	-320 000
Energi/fyring		-42 140	-25 648	-37 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 200	-154 919	-159 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-34 964	-29 418	-38 800	-32 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 045 202	-1 185 798	-1 085 400	-1 111 000
DRIFTSRESULTAT		520 894	349 578	480 600	533 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 350	14 949	0	10 000
Finanskostnader	11	-185 279	-126 007	-122 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 929	-111 058	-122 000	-290 000
ÅRSRESULTAT		354 965	238 520	358 600	243 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 965	238 520		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 166 400	11 166 400
Tomt		1 315 600	1 315 600
Andre varige driftsmidler	13	96 975	108 451
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
SUM ANLEGGSMIDLER		12 609 143	12 590 451
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 889	40 412
Andre kortsiktige fordringer	14	14 894	0
Driftskonto OBOS-banken		344 205	238 366
Sparekonto OBOS-banken		605 135	665 031
SUM OMLØPSMIDLER		1 008 123	943 810
SUM EIENDELER		13 617 266	13 534 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		4 910 178	4 555 213
SUM EGENKAPITAL		4 912 978	4 558 013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 923 468	6 192 170
Borettsinnskudd	16	2 749 200	2 749 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 702 686	8 941 370
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 320	9 230
Skyldige offentlige avgifter	18	282	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 602	34 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 617 266	13 534 261
Pantstillelse	19	17 423 000	17 423 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 27.02.2023
Styret i Kjølshunn Borettslag

Victoria Langston /s/

Stian Aleksander Carlsen /s/

Mona Therese Karlsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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	1 566 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 566 096

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 998

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 505
SUM KONSULENTHONORAR	-8 505

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 640
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 912
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 320
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 337
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 208

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-85 214
Kommunale avgifter	-206 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-292 020

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

Lokalleie	-1 500
Container	-2 647
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 514
Verktøy og redskaper	-5 132
Driftsmateriell	-3 519
Andre fremmede tjenester	-726
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-1 104
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-97
Andre kostnader tillitsvalgte	-549
Andre kontorkostnader	-807
Telefon, annet	-5 763
Bankgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-2 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 964

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	417
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 254
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 679
SUM FINANSINTEKTER	19 350

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-185 279
SUM FINANSKOSTNADER	-185 279

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	11 166 400
SUM BYGNINGER	11 166 400

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.670/bnr.115 og 116.

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

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

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2013	93 081
Tilgang 2019	79 066
Avskrevet tidligere	-63 696
Avskrevet i år	-11 476
	96 975
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	96 975
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 476

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode kommunale avgifter 2022	14 894
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 894

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2014	-8 011 000
Nedbetalt tidligere	1 818 830
Nedbetalt i år	268 702
	-5 923 468
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 923 468

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-2 749 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 749 200

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-282
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-282



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 749 200
Pantelån	5 923 468
TOTALT	8 672 668

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 166 400
Tomt	1 315 600
TOTALT	12 482 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962996. 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	Rehabilitering og rens ventilasjon	Utført av Aktiv Ventilasjon AS
2019 - 2019	Lekeplass, rehabilitering	Utført av firma Aktiv Lek AS
2018 - 2018	Renovering hustak	Utført renovering hustak. Tak og Mur Norge AS
2014 - 2015	Vedlikeholdsprosjekt	Styret har sammen med Østfold Prosjekt AS, utarbeidet en plan for et vedlikehold/rehabiliteringsprosjekt. Prosjektet har som formål å nullstille borettslagets vedlikeholdsbehov, og er i samsvar med tilstandsvurdering fra Østfold Prosjekt AS. I prosjektet planlegges blant annet utskifting, vedlikehold, vurdering av: Alle takrenner/nedløp, treverk/blikk/, takstein/takvinduer, overflatebehandling bygningsmasse, brannvarslingsanlegg, asfaltering m.m. Der bemerkes at det planlegges overflatebehandling av bygningsmassen, også garasjer. (det vises til vedtektene under pkt. 5-1, andelseiers ansvar)
2013 - 2013	Radontiltak	Prosjektledelse Østfold Prosjekt AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.23

Selskapsnummer: 3565 **Selskapsnavn:** Kjølshunn Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Victoria Langston velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Mette Øby og Lene Mosby velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lars-Einar Kristiansen
 Stian Aleksander Solheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Elena Oleynik
 Nanna-Marie Moen
 Stian Aleksander Solheim

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Victoria Langston

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Mona Therese Karlsen

Sak 8 Valgkomite

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

- Alessandra Chaves
 Maritza Del Carmen Vargas

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.