



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 465 048	1 435 200
Sum inntekter		1 465 048	1 435 200
Kostnader			
Lønnskostnad		128 933	121 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 013	8 013
Annen driftskostnad		1 171 977	684 973
Sum kostnader		1 308 923	814 096
Driftsresultat		156 125	621 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 938	19 823
Sum finansinntekter		16 938	19 823
Annen finanskostnad		30 353	55 599
Sum finanskostnader		30 353	55 599
Netto finans		-13 415	-35 776
Ordinært resultat før skattekostnad		142 710	585 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 710	585 328
Årsresultat		142 710	585 328
Totalresultat		142 710	585 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 710	585 328
Sum overføringer og disponeringer		142 710	585 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 305	108 318
Sum varige driftsmidler		14 855 337	14 863 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 855 337	14 863 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 847	52 892
Sum fordringer		5 847	52 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 893 560	2 067 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 893 560	2 067 609
Sum omløpsmidler		3 899 407	2 120 501
SUM EIENDELER		18 754 744	16 983 851

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 099 896	9 957 186
Sum opptjent egenkapital		10 099 896	9 957 186
Sum egenkapital		10 102 896	9 960 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 455 622	3 295 003
Øvrig langsiktig gjeld		3 543 000	3 543 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 998 622	6 838 003
Sum langsiktig gjeld		7 998 622	6 838 003
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180 682	185 662
Leverandørgjeld		437 090	
Annen kortsiktig gjeld		35 454	
Sum kortsiktig gjeld		653 226	185 662
Sum gjeld		8 651 848	7 023 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 754 744	16 983 851



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298588

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjølstadrabben Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 465 048	1 435 200
Sum inntekter		1 465 048	1 435 200
Kostnader			
Lønnskostnad		128 933	121 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 013	8 013
Annen driftskostnad		1 171 977	684 973
Sum kostnader		1 308 923	814 096
Driftsresultat		156 125	621 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 938	19 823
Sum finansinntekter		16 938	19 823
Annen finanskostnad		30 353	55 599
Sum finanskostnader		30 353	55 599
Netto finans		-13 415	-35 776
Ordinært resultat før skattekostnad		142 710	585 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 710	585 328
Årsresultat		142 710	585 328
Totalresultat		142 710	585 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 710	585 328
Sum overføringer og disponeringer		142 710	585 328



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjølstadrabben Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 305	108 318
Sum varige driftsmidler		14 855 337	14 863 350

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		14 855 337	14 863 350
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		5 847	52 892
Sum fordringer		5 847	52 892

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 893 560	2 067 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 893 560	2 067 609

Sum omløpsmidler		3 899 407	2 120 501
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		18 754 744	16 983 851
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 099 896	9 957 186
Sum opptjent egenkapital	10 099 896	9 957 186
Sum egenkapital	10 102 896	9 960 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 455 622	3 295 003
Øvrig langsiktig gjeld	3 543 000	3 543 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 998 622	6 838 003
Sum langsiktig gjeld	7 998 622	6 838 003
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 682	185 662
Leverandørgjeld	437 090	
Annen kortsiktig gjeld	35 454	
Sum kortsiktig gjeld	653 226	185 662
Sum gjeld	8 651 848	7 023 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 754 744	16 983 851



Organisasjonsnr: 947 821 520
Kjelstadrabben Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Kjølstadrabben Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 9. mai 2022

Selskapsnummer: 3566







Velkommen til årsmøte i Kjølstadrabben 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 5. mai kl. 12:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3566>

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Kjølstadrabben Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges som møteleder.

Sak 3

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

Heidi Skofteby og Silje Toft Thorvaldsen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Heidi Skofteby og Silje Toft Thorvaldsen velges som protokollvitner.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3566-Årsrapport-regnskap styrerrommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000.

Dette er tilsvarende budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-

Sak 6

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, og ett varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Rønning
Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Beathe Wiik
Gjenvalg
- Svend Johannessen
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Kristoffersen
Gjenvalg



Sak 8

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:

- Atle Rønning
Gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aina Kristoffersen
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Rønning	Kornenga 11
Styremedlem	Svend Johannessen	Steinrøysa 36
Styremedlem	Sissel Beathe Wiik	Steinrøysa 32
Varamedlem	Aina Kristoffersen	Steinrøysa 54

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Svend Johannessen	Steinrøysa 36
Varadelegert	Aina Kristoffersen	Steinrøysa 54

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kjølstadrabben Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Kjølstadrabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947821520, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Steinrøysa 22-62

Gårds- og bruksnummer:

611 90

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.

Kjølstadrabben Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Pga fortsatt Covid gjennom 2021 også, så ble det i stedet for fysiske styremøter, en del telefonmøter for styret. 3 styremøter har vi hatt fysisk.

Det har også blitt en god del mailkorrespondanse og telefonmøter, pga forberedelser og gjennomføring av vindusbytting som er gjennomført.

Styret har sendt ut skriv til beboerne generelt om praktiske ting, og et eget i forbindelse med utskifting av vinduer og terrassedører, som forberedelse.

Byggmester Arild Andersen sendte også ut skriv til beboerne med praktisk info. Vindu- og dørutskifting startet for øvrig des-21, pga jul og ikke mottatt nok vinduer så startet de opp igjen i jan-22 og ferdig mars.

Styret har hatt en god del å gjøre med 1 av Fredrikstad kommunes utleieleiligheter.

Naboene har vært sterkt plaget med støy fra utleieleiligheten, ting som har blitt stjålet fra naboers terrasser, sykler som har blitt slengt fra seg av rusede personer, rusede personer som har holdt til rundt leieboers leilighet og også naboers leiligheter. Dette har pågått både natt og dag i et års tid, noe som naturlig nok har skapt frykt blant nabofamiliene. Styret har gjentatte ganger prøvd å få kontakt med Boligforvaltningen, til ingen nytte. Først i nov/des. fikk styret kontakt.

Personen som leide leiligheten måtte flytte og leiligheten har stått tom siden rundt nytt år.

Styret har hatt mye jobb i forhold til utskifting av vinduer og terrassedører, en god del planlegging.

Styret vil i 2022 ha den årlige befaring på boligmassen og se hva som må til av vedlikehold. Bla må belasting rundt vinduer/terrassedører males etter utskiftingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.465.048,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.308.923,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 142.710,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3.246.181,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Kjølstadrabben Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstadrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølstadrabben Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

Vedlegg 1

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

3566-Årsrapport-regnskap styreverrommet.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kjølstadrabben 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, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KJØLSTADRABBen BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 934 839	1 663 715	1 934 839	3 246 181
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		142 710	585 328	352 100	440 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 013	8 013	8 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-339 381	-322 217	-332 000	-373 026
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 311 342	271 124	28 100	67 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 246 181	1 934 839	1 962 939	3 313 555

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 899 407	2 120 501
Kortsiktig gjeld	-653 226	-185 662
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 246 181	1 934 839



KJØLSTADRABBen BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 465 048	1 435 200	1 462 000	1 543 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 465 048	1 435 200	1 462 000	1 543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 933	-11 110	-16 000	-16 300
Styrehonorar	4	-113 000	-110 000	-113 000	-115 000
Avskrivninger	13	-8 013	-8 013	-8 000	0
Revisjonshonorar	5	-4 000	-4 000	-4 100	-4 200
Forretningsførerhonorar		-84 460	-82 195	-84 500	-86 600
Konsulenthonorar	6	-5 316	-630	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-455 220	-36 999	-205 000	-190 000
Forsikringer		-110 973	-102 598	-107 700	-117 000
Kommunale avgifter	8	-298 401	-262 073	-316 100	-281 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 892	-99 691	-102 000	-113 000
Andre driftskostnader	9	-97 716	-90 786	-110 500	-112 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 308 923	-814 096	-1 077 900	-1 046 600
DRIFTSRESULTAT		156 125	621 104	384 100	496 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 938	19 823	0	5 000
Finanskostnader	11	-30 353	-55 599	-32 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 415	-35 776	-32 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		142 710	585 328	352 100	440 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 710	585 328		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 683 071	14 683 071
Tomt		71 961	71 961
Andre varige driftsmidler	13	100 305	108 318
SUM ANLEGGSMIDLER		14 855 337	14 863 350
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 847	51 892
Andre kortsiktige fordringer	14	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		2 526 185	703 191
Sparekonto OBOS-banken		1 367 375	1 364 418
SUM OMLØPSMIDLER		3 899 407	2 120 501
SUM EIENDELER		18 754 744	16 983 851
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		10 099 896	9 957 186
SUM EGENKAPITAL		10 102 896	9 960 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 455 622	3 295 003
Borettsinnskudd	16	3 543 000	3 543 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 998 622	6 838 003
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		437 090	0
Påløpte renter		12 252	19 129
Påløpte avdrag		168 430	166 533
Annen kortsiktig gjeld	17	35 454	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		653 226	185 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 754 744	16 983 851
Pantstillelse	18	12 718 000	11 218 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 31.03.2022
Styret i Kjølstadrabben Borettslag

Atle Rønning /s/

Svend Johannessen /s/

Sissel Beathe Wiik /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	1 426 608
Garasje	44 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 471 248

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 465 048

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 933
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 933

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 2020/2021, og er på kr 113 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 316
SUM KONSULENTHONORAR	-5 316

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arild Andersen, bytte av vinduer og balkongdører	-438 545
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-438 545
Drift/vedlikehold VVS	-5 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-455 220

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

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

Eiendomsskatt	-80 200
Kommunale avgifter	-218 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-298 401

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 088
Vaktmestertjenester	-74 376
Trykksaker	-899
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-351
Bankgebyr	-2 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 716

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 957
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 328
Andre renteinntekter	653
SUM FINANSINNTEKTER	16 938

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-25 411
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 942
SUM FINANSKOSTNADER	-30 353

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	10 634 039
Rehabilitering 2005	4 049 032
SUM BYGNINGER	14 683 071

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.611/bnr.90

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

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

Garasjeanlegg		
Kostpris	400 628	
Avskrevet tidligere	-292 311	
Avskrevet i år	-8 012	100 305
TV ANLEGG		
Tilgang 2003	97 650	
Avskrevet tidligere	-97 649	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		100 305

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 013
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-7 164 914	
Nedbetalt tidligere	3 869 911	
Nedbetalt i år	335 588	-2 959 415

OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 793	-1 496 207

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 455 622
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-3 543 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 543 000

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-35 454
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 454

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 543 000
Pantelån	4 455 622
Påløpte avdrag	168 430
TOTALT	8 167 052

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 683 071
Tomt	71 961
TOTALT	14 755 032



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963015. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Utskifting vinduer / terrassedører Entreprenør: Byggmester Arild Andersen AS





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 5.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.22

Selskapsnummer: 3566 **Selskapsnavn:** Kjølstadrabben 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Roar Andersen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Heidi Skofteby og Silje Toft Thorvaldsen velges som protokollvitner.</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 115.000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Atle Rønning

Styremedlem (2 skal velges)

Sissel Beathe Wiik

Svend Johannessen

Varamedlem (1 skal velges)

Aina Kristoffersen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Atle Rønning

Varadelegat (1 skal velges)

Aina Kristoffersen

Analogt stemmeskjema leveres i styrets postkasse.

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.