



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 496	807 696
Sum inntekter		836 496	807 696
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		531 543	581 526
Sum kostnader		611 539	698 034
Driftsresultat		224 957	109 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 455	7 646
Sum finansinntekter		10 455	7 646
Annen finanskostnad		179 592	119 084
Sum finanskostnader		179 592	119 084
Netto finans		-169 137	-111 438
Ordinært resultat før skattekostnad		55 820	-1 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 820	-1 776
Årsresultat		55 820	-1 776
Totalresultat		55 820	-1 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 820	-1 776
Sum overføringer og disponeringer		55 820	-1 776



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		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 690 986	1 732 188
Sum varige driftsmidler		3 096 716	3 137 918
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		3 109 645	3 137 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		959	1 123
Sum fordringer		959	1 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		498 972	534 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		498 972	534 465
Sum omløpsmidler		499 930	535 588
SUM EIENDELER		3 609 575	3 673 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 568 485	2 624 305
Sum opptjent egenkapital		-2 568 485	-2 624 305
Sum egenkapital		-2 567 285	-2 623 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 775 675	5 914 614
Øvrig langsiktig gjeld		394 165	381 300
Sum annen langsiktig gjeld		6 169 840	6 295 914
Sum langsiktig gjeld		6 169 840	6 295 914
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 392	697
Leverandørgjeld		5 628	
Sum kortsiktig gjeld		7 020	697
Sum gjeld		6 176 860	6 296 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 609 575	3 673 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359030

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		836 496	807 696
Sum inntekter		836 496	807 696
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 202	41 202
Annen driftskostnad		531 543	581 526
Sum kostnader		611 539	698 034
Driftsresultat		224 957	109 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 455	7 646
Sum finansinntekter		10 455	7 646
Annen finanskostnad		179 592	119 084
Sum finanskostnader		179 592	119 084
Netto finans		-169 137	-111 438
Ordinært resultat før skattekostnad		55 820	-1 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 820	-1 776
Årsresultat		55 820	-1 776
Totalresultat		55 820	-1 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 820	-1 776
Sum overføringer og disponeringer		55 820	-1 776



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI 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		1 405 730	1 405 730
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 690 986	1 732 188
Sum varige driftsmidler		3 096 716	3 137 918
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		3 109 645	3 137 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		959	1 123
Sum fordringer		959	1 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		498 972	534 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		498 972	534 465
Sum omløpsmidler		499 930	535 588
SUM EIENDELER		3 609 575	3 673 506

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 568 485	2 624 305
Sum opptjent egenkapital	-2 568 485	-2 624 305
Sum egenkapital	-2 567 285	-2 623 105
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 775 675	5 914 614
Øvrig langsiktig gjeld	394 165	381 300
Sum annen langsiktig gjeld	6 169 840	6 295 914
Sum langsiktig gjeld	6 169 840	6 295 914
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 392	697
Leverandørgjeld	5 628	
Sum kortsiktig gjeld	7 020	697
Sum gjeld	6 176 860	6 296 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 609 575	3 673 506



Organisasjonsnr: 948 694 107
KAI MØLLERSVEI 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

3529 Kai Møllersvei Borettslag







Til andelseierne i Kai Møllersvei Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 16. mars 2023
kl. 18.00 i Østsiden IF's klubbhus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kai Møllersvei Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kai Møllersvei Borettslag
avholdes torsdag 16. mars 2023 kl. 18.00 i Østsiden IF's klubbhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital reduksjon udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til husordensregel: Dyr skal ikke være ute uten oppsyn.
Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A
- B) Forslag til husordensregel: Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre.
Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A
- C) Forslag til husordensregel: Uteområdet til hver leilighets parsell disponeres av eier av denne andel, skal være mulig å passere med gressklipper, verktøy og annet utstyr. Ved endring av vesentlig grad på dette arealet, må det godkjennes av styret/generalforsamling.
Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A
- D) Større vindu i kjeller. Forslag fra Cathrin Andersson, 7A
- E) Gjøre noe med overvannsproblematikk. Forslag fra Bjørn E. Hustad, 9E
- F) Rørfornyng av bunnrør kloakk med strømpe. Forslag fra styret
- G) Sette opp nytt gjerde ved gangsti Kai Møllers vei 7.
Forslag fra Warda Hamich Derkaoui, 7A

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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



Fredrikstad, 13.02.2023
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad Warda Hamich Derkaoui Lise-Marie Melby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Hustad	Kai Møllers Vei 9 E
Styremedlem	Warda Hamich Derkaoui	Kai Møllers Vei 7 A
Styremedlem	Lise-Marie Melby	Kai Møllers Vei 9 D
Varamedlem	Alban Muaremi	Kai Møllers Vei 9 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Erik Hustad	Kai Møllers Vei 9 E

Varadelegert

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 Kai Møllersvei Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kai Møllersvei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948694107, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 555

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.

Kai Møllersvei 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

Har ordnet stoppekran vann

Spylt opp kloakk rør

Fikset sprekt kloakk rør



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 flere økninger rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital reduksjon av udekket tap. 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 budsjettet en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

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

Lån

Kai Møllersvei Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet 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 en økning av felleskostnadene til kr 6.500,- pr. mnd. pr. andel fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kai Møllersvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kai Møllersvei 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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



Uavhengig revisors beretning - Kai Møllersvei Borettslag

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 avviklet.

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. Betyggende 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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

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.		534 891	650 360	534 891	492 910
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		55 820	-1 776	123 400	65 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 202	41 202	41 300	41 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-138 939	-154 895	-154 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 981	-115 469	10 700	6 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		492 910	534 891	545 591	499 610
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		499 930	535 588		
Kortsiktig gjeld		-7 020	-697		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		492 910	534 891		



KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG
ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	836 496	807 696	836 000	936 000
SUM DRIFTSINNEKTER		836 496	807 696	836 000	936 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 794	-9 306	-4 800	-5 100
Styrehonorar	4	-34 000	-66 000	-34 000	-36 000
Avskrivninger	13	-41 202	-41 202	-41 300	-41 300
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-4 600
Forretningsførerhonorar		-41 885	-40 860	-41 900	-44 000
Konsulenthonorar	6	-12 488	-11 211	-10 000	-12 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-132 010	-207 527	-116 000	-78 800
Forsikringer		-75 355	-66 917	-70 000	-82 900
Kommunale avgifter	8	-178 269	-169 296	-173 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 576	-64 656	-67 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-18 186	-15 033	-19 500	-18 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-611 539	-698 034	-583 600	-581 600
DRIFTSRESULTAT		224 957	109 662	252 400	354 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 455	7 646	0	6 000
Finanskostnader	11	-179 592	-119 084	-129 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 137	-111 438	-129 000	-289 000
ÅRSRESULTAT		55 820	-1 776	123 400	65 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 776		
Reduksjon udekket tap		55 820	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 358 069	1 358 069
Tomt		47 661	47 661
Andre varige driftsmidler	13	1 690 986	1 732 188
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 109 645	3 137 918
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		959	1 123
Driftskonto OBOS-banken		241 081	278 715
Sparekonto OBOS-banken		257 891	255 750
SUM OMLØPSMIDLER		499 930	535 588
SUM EIENDELER		3 609 575	3 673 506
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 568 485	-2 624 305
SUM EGENKAPITAL		-2 567 285	-2 623 105
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 775 675	5 914 614
Borettsinnskudd	16	274 800	274 800
Annen langsiktig gjeld	17	106 500	106 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 169 840	6 295 914
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 628	0
Påløpte renter		1 392	697
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 020	697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 609 575	3 673 506
Pantstillelse	18	6 474 800	6 474 800
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 13.02.2023
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad /s/

Warda Hamich Derkaoui /s/

Lise-Marie Melby /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.

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	836 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	836 496

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 794

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 34 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 940
Teknisk Service	-7 548
SUM KONSULENTHONORAR	-12 488

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 197
Drift/vedlikehold VVS	-59 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 949
Kostnader dugnader	-389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 010

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 836
Kommunale avgifter	-137 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 269

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

Lokalleie	-1 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 435
Andre fremmede tjenester	-205
Trykksaker	-1 298
Andre kontorkostnader	-425
Bankgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-1 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 186

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 205
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 900
SUM FINANSINNTEKTER	10 455

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-179 592
SUM FINANSKOSTNADER	-179 592

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	795 500
Rehabilitering	562 569
SUM BYGNINGER	1 358 069

Tomten ble kjøpt i 1992

Gnr.303/bnr.555

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 2		
Kostpris	1 968 718	
Avskrevet tidligere	-393 749	
Avskrevet i år	-39 375	
		1 535 594
Parkeringsplasser		
Kostpris	106 000	
		106 000
Redskapsbod		
Kostpris	91 424	
Avskrevet tidligere	-40 205	
Avskrevet i år	-1 827	
		49 392
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 690 986

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-41 202**

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 180 500	
Nedbetalt tidligere	265 886	
Nedbetalt i år	138 939	
		-5 775 675
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 775 675

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-274 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-274 800**

**NOTE: 17**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
Andre innskudd	-106 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-119 365

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	274 800
Pantelån	5 775 675
TOTALT	6 050 475

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

Bygninger	1 358 069
Tomt	47 661
TOTALT	1 405 730



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til husordensregel: Dyr skal ikke være ute uten oppsyn.

Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A

Styrets innstilling: Godkjennes.

B) Forslag til husordensregel: Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre.

Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A

Styrets innstilling: Godkjennes.

C) Forslag til husordensregel: Uteområdet til hver leilighets parsell disponeres av eier av denne andel, skal være mulig å passere med gressklipper, verktøy og annet utstyr. Ved endring av vesentlig grad på dette arealet, må det godkjennes av styret/generalforsamling.

Forslag fra Rolf og Wenche Andersen, 9A

Styrets innstilling: Ikke godkjennes.

D) Større vindu i kjeller. Forslag fra Cathrin Andersson, 7A

Styrets innstilling: Dette ble godkjent på generalforsamling i 2018.

Kopi av forslag og vedtak fra 2018:

Forslag 4A: Tillatelse til å sette inn større vindu i kjellerstue.

Vedtak: Enstemmig vedtatt vindu i kjeller. Montering må utføres av godkjent/autorisert firma. Kostnad montering/innsetting finansieres av den enkelte andelseier.

Størrelse og muligheter avklares med bygningsmyndigheter i kommunen først.

E) Gjøre noe med overvannsproblematikk i Kai Møllers vei 9.

Forslag fra Bjørn E. Hustad, 9E

Styrets innstilling: Godkjennes.

F) Rørfornyning av bunnrør kloakk med strømppe. Forslag fra styret

Det må lånes penger til dette, vi har hentet inn tilbud. kr 250 000.

Styrets innstilling: Godkjennes.

G) Sette opp nytt gjerde ved gangsti Kai Møllers vei 7.

Forslag fra Warda Hamich Derkaoui, 7A

Styrets innstilling: Godkjennes.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963132. 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

2020 - 2020	Rehabilitering	Nytt tak, bytte kledning inkludert etterisolering, og rehabilitere inngangspartier. Entreprenør: Byggtec AS
2015 - 2015	Vinduer, balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører utført av Hillestad Bygg AS



3529 Kai Møllersvei Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.