



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 056 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		572 940	545 484
Sum inntekter		572 940	545 484
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 488	3 488
Annen driftskostnad		581 656	398 393
Sum kostnader		621 656	438 393
Driftsresultat		-48 716	107 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 728	8 621
Sum finansinntekter		17 728	8 621
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 728	8 621
Resultat før skattekostnad		-30 988	115 712
Årsresultat		-30 988	115 712
Totalresultat		-30 988	115 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 988	115 712
Sum overføringer og disponeringer		-30 988	115 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 199 125	5 199 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 403	22 891
Sum varige driftsmidler		5 218 527	5 222 015
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 006	14 006
Sum finansielle anleggsmidler		20 006	14 006
Sum anleggsmidler		5 238 533	5 236 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		108 719	
Sum fordringer		108 719	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 519	784 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 519	784 884
Sum omløpsmidler		763 238	784 884
SUM EIENDELER		6 001 771	6 020 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 449 332	4 480 320
Sum opptjent egenkapital		4 449 332	4 480 320
Sum egenkapital		4 450 632	4 481 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 544 213	1 538 637
Sum annen langsiktig gjeld		1 544 213	1 538 637
Sum langsiktig gjeld		1 544 213	1 538 637
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 926	648
Sum kortsiktig gjeld		6 926	648
Sum gjeld		1 551 139	1 539 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 001 771	6 020 905



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498853

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 056 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 056 347
KIRKEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		572 940	545 484
Sum inntekter		572 940	545 484
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 488	3 488
Annen driftskostnad		581 656	398 393
Sum kostnader		621 656	438 393
Driftsresultat		-48 716	107 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 728	8 621
Sum finansinntekter		17 728	8 621
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 728	8 621
Resultat før skattekostnad		-30 988	115 712
Årsresultat		-30 988	115 712
Totalresultat		-30 988	115 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 988	115 712
Sum overføringer og disponeringer		-30 988	115 712



Organisasjonsnr: 950 056 347
KIRKEVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 199 125	5 199 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 403	22 891
Sum varige driftsmidler		5 218 527	5 222 015

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 006	14 006
Sum finansielle anleggsmidler		20 006	14 006

Sum anleggsmidler		5 238 533	5 236 021
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		108 719	
Sum fordringer		108 719	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 519	784 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 519	784 884

Sum omløpsmidler		763 238	784 884
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 001 771	6 020 905
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300



Sum innskutt egenkapital	1 300	1 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 449 332	4 480 320
Sum opptjent egenkapital	4 449 332	4 480 320
Sum egenkapital	4 450 632	4 481 620
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 544 213	1 538 637
Sum annen langsiktig gjeld	1 544 213	1 538 637
Sum langsiktig gjeld	1 544 213	1 538 637
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6 926	648
Sum kortsiktig gjeld	6 926	648
Sum gjeld	1 551 139	1 539 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 001 771	6 020 905



Organisasjonsnr: 950 056 347
KIRKEVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3570

Kirkeveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kirkeveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 17:00, Vi møtes på uteplassen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Øke høyde på rekkverk 2 etasje etter dagens norm
8. Nummerskilt yttervegg
9. Lading av el-biler i borettslaget
10. Øke styrehonoraret
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver i OBOS tar møterollen.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd -30 988 overført fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg

- 1. Innkalling med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000 ihht budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 32 000



Sak 7

Øke høyde på rekkverk 2 etasje etter dagens norm

Forslag fremmet av:

Carina Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Enighet om å øke høyde etter Norsk Standard , ønsket gjennomført 2024.

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne forslaget.

Sak 8

Nummerskilt yttervegg

Forslag fremmet av:

Carina Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det er ønskelig å bytte til nytt nummerskilt på yttervegg.

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne forslaget.

Sak 9

Lading av el-biler i borettslaget

Forslag fremmet av:

Carine Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling



Innhente informasjon og priser på lademuligheter av el-biler i borettslaget

Forslag til vedtak

Det foreslås å innhente informasjon og priser på lademuligheter av el-biler i borettslaget

Sak 10

Øke styrehonoraret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å øke styrehonoraret til 40 000.

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne forslaget.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Sak 12

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:

- Det foreslås styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Kato Skarshaug, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 g
Styremedlem	Tobias S. Bøckmann, på valg i 2025	Gamle Kirkevei 55 F
Styremedlem	Hege-Silje Værvågen, på valg i år	Gamle Kirkevei 55F
Varamedlem	Ketil Øyvind Arntsen, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 D
Varamedlem	Morten Skallebakke, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Svein Kato Skarshaug Gamle Kirkevei 55 g

Varadelegert

Hege-Silje Værvågen Gamle Kirkevei 55F

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 Kirkeveien Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Kirkeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950056347, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203 173 206

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.

Kirkeveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

styret har hatt 5 styremøter og 3 hastemøter uten innkalling i 2023.

I 2023 har vi:

- Satt inn nye boddører på alle bodene.
- Kledd om vegg på tilbygg grunnet råte.
- Festet løs veranda, byttet toppbord og rettet opp i andel A.
- Anticimex har vært her og montert rotte felle med ettersyn.
- Innkjøp av merke maskin for merking av P-plass.
- Styret har inngått avtale med Anticimex og forlenget avtalen med Gaard-service.
- Det har ikke vært dugnader i borrettslaget i 2023.
- Det har heller ikke vært sosiale sammenkomster i 2023.

Fremtidige planer for borrettslaget er

- Bytte kjøkkenvinduer 1-2 år
- Kle om yttervegg 2-3 år
- Bytte takstein 4-5 år

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til Skarshaug bygg, kommunale avgifter og vaktmestertjenester.

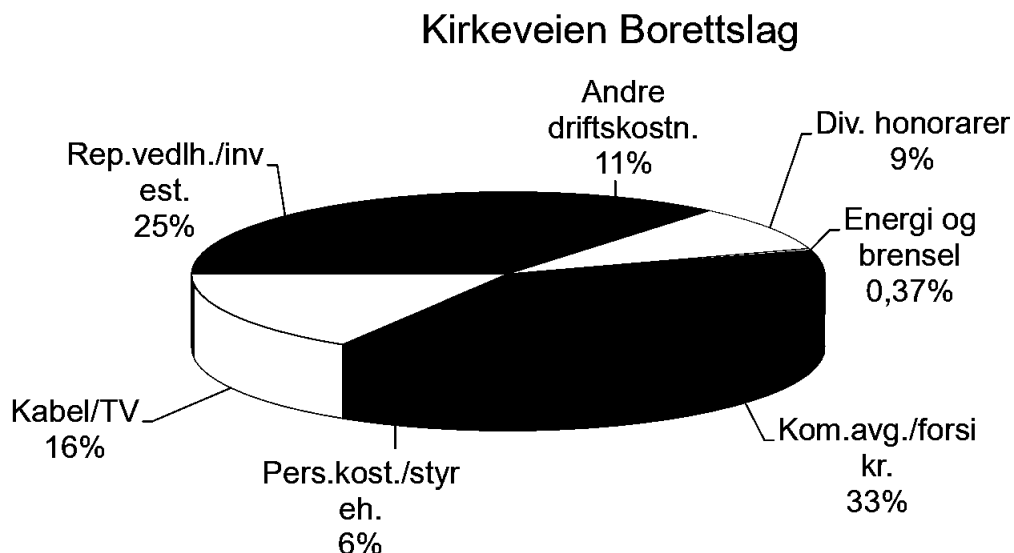
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kundeutbytte Gjensidige og renter på driftskonto og sparekonto i OBOS banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på -30 988 og foreslås ført fra opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 756 312 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157 000 til vedlikehold som omfatter bytte kjøkkenvinduer, kle om endevegg og ny takstein.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning på de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten ble justert opp fra 27 504 i 2023 til 30 000 i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien Borettslag. Budsjettert med 55 000.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap
Innkalling med revisjonsberetning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 25. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KIRKEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		784 236	665 105	784 236	756 312
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-30 988	115 712	35 390	-712
Tilbakeføring av avskrivning	12	3 488	3 488	3 500	3 500
Innsk. øremerk. bankkto		-424	-69	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-27 924	119 131	38 890	2 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 312	784 236	823 126	759 100
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		763 238	784 884		
Kortsiktig gjeld		-6 926	-648		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 312	784 236		



KIRKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	572 940	545 484	571 000	628 000
SUM DRIFTSINTEKTER		572 940	545 484	571 000	628 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 520	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Avskrivninger	12	-3 488	-3 488	-3 500	-3 500
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 900
Forretningsførerhonorar		-44 990	-43 175	-45 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-5 144	-2 993	-3 000	-4 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-155 048	-21 261	-103 500	-157 000
Forsikringer		-49 418	-44 616	-49 000	-55 000
Kommunale avgifter	8	-152 716	-126 223	-136 590	-168 000
Energi/fyring		-2 307	-3 320	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 491	-94 380	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-62 318	-55 451	-48 300	-45 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-621 656	-438 393	-535 610	-633 612
DRIFTSRESULTAT		-48 716	107 091	35 390	-5 612
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 728	8 621	0	4 900
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 728	8 621	0	4 900
ÅRSRESULTAT		-30 988	115 712	35 390	-712
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-30 988	0		



KIRKEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	5 115 577	5 115 577
Tomt		83 548	83 548
Andre varige driftsmidler	12	19 403	22 891
Miljøbankkonto, øremerket		20 006	14 006
SUM ANLEGGSMIDLER		5 238 533	5 236 021
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		108 719	0
Driftskonto OBOS-banken		194 364	385 811
Sparekonto OBOS-banken		460 155	399 073
SUM OMLØPSMIDLER		763 238	784 884
SUM EIENDELER		6 001 771	6 020 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		4 449 332	4 480 320
SUM EGENKAPITAL		4 450 632	4 481 620
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	1 524 700	1 524 700
Avsetning bomiljøtiltak	14	19 513	13 937
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 544 213	1 538 637
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 926	648
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 926	648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 001 771	6 020 905
Pantstillelse	15	1 726 000	1 726 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 05.03.2024



Styret i Kirkeveien Borettslag

Svein Kato Skarshaug /s/

Tobias Skailand Bøckmann /s/

Hege-Silje Værvågen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	570 216
Garasjeleie	5 448
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	575 664

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 724
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	572 940

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 144
SUM KONSULENTHONORAR	-5 144

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skarshaug Bygg AS	-147 776
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-147 776
Drift/vedlikehold bygninger	-1 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 103
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 048

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 504
Kommunale avgifter	-125 212
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 716

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-59 281
Andre fremmede tjenester	-127
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-518
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 318

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 506
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 886
SUM FINANSINNTEKTER	17 728

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985 5 115 577

SUM BYGNINGER 5 115 577

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.203/bnr.173 og 206

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod

Tilgang 1992 25 629

Avskrevet tidligere -15 382

Avskrevet i år -513

9 734

Stiger

Tilgang 2017 29 750

Avskrevet tidligere -17 106

Avskrevet i år -2 975

9 669

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 19 403

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -3 488

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -1 524 700

SUM BORETTSINNSKUDD -1 524 700

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -19 513

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -19 513

NOTE: 15

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 524 700
TOTALT	1 524 700

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

Bygninger	5 115 577
Tomt	83 548
TOTALT	5 199 125



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963503. 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

2023 - 2023	Utskifting boddører	Utskifting av boddører til nye boddører med lås
2019 - 2020	Malt oppganger	Alle oppganger er pusset opp og malt av profesjonelle
2017 - 2017	Montert brannstiger	
2017 - 2017	Vasking og maling av fasade utført	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 3570 Selskapsnavn: Kirkeveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.