



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 491 233
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 988491233

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 278 010	1 276 756
Sum inntekter		1 278 010	1 276 756
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2	8 145
Annen driftskostnad		588 869	434 655
Sum kostnader		605 986	454 210
Driftsresultat		672 024	822 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 362	10 853
Sum finansinntekter		10 362	10 853
Annen finanskostnad		334 570	356 186
Sum finanskostnader		334 570	356 186
Netto finans		-324 208	-345 333
Resultat før skattekostnad		347 816	477 213
Årsresultat		347 816	477 213
Totalresultat		347 816	477 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 816	477 213
Sum overføringer og disponeringer		347 816	477 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 207 010	26 207 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 500 000	1 500 002
Sum varige driftsmidler		27 707 010	27 707 012
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 707 010	27 707 012
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 753	23 874
Sum fordringer		26 753	23 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 170	537 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 170	537 693
Sum omløpsmidler		506 923	561 567
SUM EIENDELER		28 213 933	28 268 579

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 001 979	13 654 163
Sum opptjent egenkapital		14 001 979	13 654 163
Sum egenkapital		14 003 379	13 655 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 018 648	7 446 783
Øvrig langsiktig gjeld		7 047 010	7 047 010
Sum annen langsiktig gjeld		14 065 658	14 493 793
Sum langsiktig gjeld		14 065 658	14 493 793
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114 186	117 292
Leverandørgjeld		27 874	1 931
Annen kortsiktig gjeld		2 836	
Sum kortsiktig gjeld		144 896	119 223
Sum gjeld		14 210 554	14 613 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 213 933	28 268 579



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360500

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 491 233
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 988 491 233
KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 278 010	1 276 756
Sum inntekter		1 278 010	1 276 756
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		8 145
Annen driftskostnad		588 869	434 655
Sum kostnader		605 986	454 210
Driftsresultat		672 024	822 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 362	10 853
Sum finansinntekter		10 362	10 853
Annen finanskostnad		334 570	356 186
Sum finanskostnader		334 570	356 186
Netto finans		-324 208	-345 333
Resultat før skattekostnad		347 816	477 213
Årsresultat		347 816	477 213
Totalresultat		347 816	477 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 816	477 213
Sum overføringer og disponeringer		347 816	477 213



Organisasjonsnr: 988 491 233
KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 207 010	26 207 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 500 000	1 500 002
Sum varige driftsmidler		27 707 010	27 707 012
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 707 010	27 707 012
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 753	23 874
Sum fordringer		26 753	23 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 170	537 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 170	537 693
Sum omløpsmidler		506 923	561 567
SUM EIENDELER		28 213 933	28 268 579
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 001 979	13 654 163
Sum opptjent egenkapital	14 001 979	13 654 163
Sum egenkapital	14 003 379	13 655 563
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 018 648	7 446 783
Øvrig langsiktig gjeld	7 047 010	7 047 010
Sum annen langsiktig gjeld	14 065 658	14 493 793
Sum langsiktig gjeld	14 065 658	14 493 793
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 186	117 292
Leverandørgjeld	27 874	1 931
Annen kortsiktig gjeld	2 836	
Sum kortsiktig gjeld	144 896	119 223
Sum gjeld	14 210 554	14 613 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 213 933	28 268 579



Organisasjonsnr: 988 491 233
KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6604

KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Quality Hotel Waterfront.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Maling av fasade
9. Dugnad 2026
10. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i KIRKEGATA 34/36 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Frode Ingebrigtsen er 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jan Arne Osen og Vebjørn Steffensen er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Kirkegata 34 36 Borettslag (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 10.000 til styreleder.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Arne Osen
- Vebjørn Steffensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dorte Narum
- Johnny Ahn Le

Sak 8

Maling av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har besluttet å male deler av fasaden på sørsiden og to balkonger i bakgård.

Styret ønsker å få vite om noen beboere kan tenke seg å bidra.

Årsaken til dette er å spare penger.

Forslag til vedtak

Styret trenger å få vite hvem som kan bidra.

Sak 9

Dugnad 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årets dugnad blir onsdag 29. april.



Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf



Styrets årsrapport

Året 2025 har vært et år uten de store sakene.

Styret har hatt styremøter for å godkjenne eiendomsoverdragelser og kjøp av ny garasjeport.

Årsregnskapet er gjort opp med et underskudd noe som skyldes kjøp av garasjeport. Det nederste leddet av porten ble ødelagt og innhentet tilbud på nytt ledd var 35.000. Tilbud på helt ny port med tre års garanti og nye funksjoner var 75.000.

Styret besluttet derfor å kjøpe ny port.

Styreleder har fulgt opp andre saker som har kommet opp,



KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG ORG.NR. 988491233, KLIENTNR. 6604

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		442 344	361 509
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		347 816	477 213
Tilbakeføring av avskrivning	14	2	8 145
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-428 135	-404 523
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-80 316	80 835
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		362 028	442 344
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		506 923	561 567
Kortsiktig gjeld		-144 896	-119 223
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		362 028	442 344



KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG ORG.NR. 988491233, KLIENTNR. 6604

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	696 954	694 308	0	691 000
Innkrevde felleskostnader	2	579 072	579 072	1 281 000	579 000
Andre inntekter	3	1 984	3 376	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 278 010	1 276 756	1 284 000	1 273 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 115	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	14	-2	-8 145	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 710	-8 140	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-42 570	-40 625	-43 000	-44 935
Drift og vedlikehold	7	-145 129	-53 329	-56 000	-56 780
Forsikringer		-48 236	-42 400	-48 000	-53 040
Kommunale avgifter	8	-183 392	-174 134	-183 000	-195 700
Energi/fyring	9	-20 198	-20 999	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 876	-55 692	-82 000	-84 460
Andre driftskostnader	10	-43 759	-39 336	-38 000	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-605 986	-454 210	-500 410	-523 565
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		672 024	822 546	783 590	749 435
DRIFTSRESULTAT		672 024	822 546	783 590	749 435
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 362	10 853	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-334 570	-356 186	-350 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-324 208	-345 333	-340 000	-296 000
ÅRSRESULTAT		347 816	477 213	443 590	453 435
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		347 816	477 213		



KIRKEGATA 34/36 BORETTSLAG
ORG.NR. 988491233, KLIENTNR. 6604

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 107 010	25 107 010
Tomt		1 100 000	1 100 000
Andre varige driftsmidler	14	1 500 000	1 500 002
SUM ANLEGGSMIDLER		27 707 010	27 707 012
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 016	23 735
Andre kortsiktige fordringer	15	3 737	139
Driftskonto OBOS-banken		198 513	265 530
Sparekonto OBOS-banken		281 657	272 164
SUM OMLØPSMIDLER		506 923	561 567
SUM EIENDELER		28 213 933	28 268 579



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	16	14 001 979	13 654 163
SUM EGENKAPITAL		14 003 379	13 655 563

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 018 648	7 446 783
Borettsinnskudd	18	7 047 010	7 047 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 065 658	14 493 793

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		27 874	1 931
Påløpte renter		48 093	55 474
Påløpte avdrag		66 093	61 818
Annen kortsiktig gjeld	19	2 836	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 896	119 223

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 213 933	28 268 579
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	26 330 000	26 330 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.02.2026
Styret i Kirkegata 34/36 Borettslag

Frode Ingebrigtsen

Jan Arne Osen

Jarle Pål Gjerde

Vebjørn Steffensen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	579 072
Kapitalkostnader på IN-lån	695 049
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 905
Overført til kapitalkostnader	-696 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	579 072

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 984
SUM ANDRE INNTEKTER	1 984

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 115

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-10 000
SUM STYREHONORAR	-10 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 710
SUM REVISJONSHONORAR	-8 710

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 629
Drift/vedlikehold VVS	-18 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 145
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 586
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-77 357
Kostnader dugnader	-537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 129

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



NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 990
Vann- og avløpsgebyr	-101 929
Renovasjonsgebyr	-25 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-183 392

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-20 198
SUM ENERGI / FYRING	-20 198

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-646
Renhold ved firmaer	-30 791
Andre driftskostnader	-207
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 069
Øreavrundning	-2
Velferdskostnader	-8 044
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 759

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 493
SUM FINANSINTEKTER	10 362

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-312 073
Pantegjeldsrenter	-22 497
SUM FINANSKOSTNADER	-334 570

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	25 107 010
SUM BYGNINGER	25 107 010

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Carport			
Tilgang 2022	17 057		
Avskrevet tidligere	-17 056		
Avskrevet i år	-1		0
Garasjeanlegg			
Kostpris 2014	1 500 000		1 500 000
Hagemøbler			
Tilgang 2019	26 700		
Avskrevet tidligere	-26 699		
Avskrevet i år	-1		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 500 000	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-2

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnad som ble fakturert i 2026		2 836	
Til gode av eierne		901	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 737	

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 227 692		
Egenkapital fra IN tidligere	9 599 422		
Egenkapital fra IN 2025		0	
Reduksjon EK fra IN	-3 825 135		
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 001 979		

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,12 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008

-20 660 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

4 022 488

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

384 882

Nedbetalt tidligere, IN

9 599 422

Nedbetalt i år, IN

0

-6 653 208

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-500 000

Nedbetalt tidligere

91 307

Nedbetalt i år

43 253

-365 440

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 018 648

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-7 047 010

SUM BORETTSINNSKUDD

-7 047 010

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt avdrag på lån

-66 093

Annen kortsiktig gjeld

-2 836

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-68 929

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 047 010

Pantelån

7 018 648

Beregnete IN forpliktelser

5 774 287

TOTALT

19 839 945

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

25 107 010

Tomt

1 100 000

Garasjeanlegg

1 500 000

TOTALT

27 707 010



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kirkegata 34/36 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegata 34/36 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgis 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 26. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J35AX-DCZ5I-GYU36-EILC9-SA3H5-TMP4V



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-26 15:04:28 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: J35AX-DCZ5I-GYU36-EILC9-SA3H5-TMP4V

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 22

Revisjonsberetning - Kirkegata 34-36 Borettslag (1).pdf



Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 6604 Selskapsnavn: KIRKEGATA 34/36 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim