



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 630	1 096 944
Sum inntekter		1 217 630	1 096 944
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	43 358
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		95 960	95 966
Annen driftskostnad		889 013	1 117 824
Sum kostnader		1 028 331	1 257 148
Driftsresultat		189 299	-160 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		317	286
Sum finansinntekter		317	286
Annen finanskostnad		234 044	152 543
Sum finanskostnader		234 044	152 543
Netto finans		-233 727	-152 257
Resultat før skattekostnad		-44 428	-312 461
Årsresultat		-44 428	0
Totalresultat		-44 428	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 428	
Sum overføringer og disponeringer		-44 428	



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		562 168	1 809 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 151 605	
Sum varige driftsmidler		1 713 773	1 809 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 713 773	1 809 732
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 823
Andre fordringer		87 242	132 617
Sum fordringer		87 277	137 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 713	89 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 713	89 258
Sum omløpsmidler		128 990	226 697
SUM EIENDELER		1 842 763	2 036 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		133 500	133 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		133 500	133 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 354 640	2 310 212
Sum opptjent egenkapital		-2 354 640	-2 310 212
Sum egenkapital		-2 221 140	-2 176 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 928 245	4 023 908
Sum annen langsiktig gjeld		3 928 245	4 023 908
Sum langsiktig gjeld		3 928 245	4 023 908
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 453	1 143
Leverandørgjeld		55 685	63 975
Annen kortsiktig gjeld		78 520	124 115
Sum kortsiktig gjeld		135 658	189 233
Sum gjeld		4 063 903	4 213 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 842 763	2 036 430



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446084

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVEIEN 39
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 921 107 501
AS KIRKEVEIEN 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 630	1 096 944
Sum inntekter		1 217 630	1 096 944
Kostnader			
Lønnskostnad		43 358	43 358
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		95 960	95 966
Annen driftskostnad		889 013	1 117 824
Sum kostnader		1 028 331	1 257 148
Driftsresultat		189 299	-160 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		317	286
Sum finansinntekter		317	286
Annen finanskostnad		234 044	152 543
Sum finanskostnader		234 044	152 543
Netto finans		-233 727	-152 257
Resultat før skattekostnad		-44 428	-312 461
Årsresultat		-44 428	0
Totalresultat		-44 428	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 428	
Sum overføringer og disponeringer		-44 428	



Organisasjonsnr: 921 107 501
AS KIRKEVEIEN 39

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		562 168	1 809 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 151 605	
Sum varige driftsmidler		1 713 773	1 809 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 713 773	1 809 732
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 823
Andre fordringer		87 242	132 617
Sum fordringer		87 277	137 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 713	89 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 713	89 258
Sum omløpsmidler		128 990	226 697
SUM EIENDELER		1 842 763	2 036 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		133 500	133 500



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	133 500	133 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 354 640	2 310 212
Sum opptjent egenkapital	-2 354 640	-2 310 212
Sum egenkapital	-2 221 140	-2 176 712
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 928 245	4 023 908
Sum annen langsiktig gjeld	3 928 245	4 023 908
Sum langsiktig gjeld	3 928 245	4 023 908
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 453	1 143
Leverandørgjeld	55 685	63 975
Annen kortsiktig gjeld	78 520	124 115
Sum kortsiktig gjeld	135 658	189 233
Sum gjeld	4 063 903	4 213 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 842 763	2 036 430



Organisasjonsnr: 921 107 501
AS KIRKEVEIEN 39

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1828
AS Kirkeveien 39



Velkommen til generalforsamling i AS Kirkeveien 39

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 generalforsamlingen:

22. mai 2024 kl. 17:00, Bygdøy alle 38.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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. Orientering om vedlikehold og likviditet
8. Internett og TV
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Kirkeveien 39



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Karen Mellbye som ordstyrer

Forslag til vedtak

Karen Mellbye 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 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.

Styrets innstilling

Karen Mellbye skrive protollen
Trond Nygård velges til å signere protokollen



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Trond Nygård foreslått.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1828 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret synliggjør deler av det ansvaret som tilligger et operativt og arbeidende styre i selskapet.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37.000 kroner

Sak 7

Orientering om vedlikehold og likviditet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om status.

Styrets innstilling

Selskapet AS Kirkeveien 39 har en svært stram likviditet, det kommer bla av at styret ikke hevet felleskostnadene da kostnadene økte i samfunnet ellers. Dette betyr at vi i skrivende stund ikke kan planlegge med større prosjekter i 2024 eller 2025. Det neste som ligger i løypa er å kartlegge standarden på vannrørene/stamrørene i hele gården. Det kan hende at de har en varighet på 2 år eller mer, men det må kartlegges lik at det ikke oppstår vannlekkasje som kan bli svært kostbar. rørene er gamle og noe må gjøres før det går for lang tid. Sannsynligvis må vi låne penger når dette skal iverksettes, og det KAN medføre økte felleskostnader. Samtidig kan vi refinansiere det lånet vi allerede har (nytt tak og bergvarme) samtidig, og det kan gi selskapet en bedre lånerente.

Dette til orientering

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Sak 8

Internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere andelseiere har i flere runder stilt spørsmål ved avtalen vi har m internett/TV og strømnetjenester hos Telia. Det er opplagt at flere strømmer en før og færre bruker lineær TV. Samtidig er det flere som bruker lineær TV og gjerne vil beholde dette.

Nå finnes det flere muligheter for løsninger i markedet som kan imøtekomme begge behov og som kan koste mindre for selskapet og den enkelte bruker. Styret ønsker derfor en fullmakt til å jobbe med saken for å kunne presentere løsninger med innhold og kostnader for andelseierne

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømnetjenester



Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å jobbe med nye løsninger for selskapets internett, TV og strømmeavtale. Styret skal presentere forslag til løsninger med innhold og kostnader for andelseierne som fortrinnsvis imøtekommer de som ønsker å bruke lineær TV og de som ønsker strømmetjenester

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Styreleder: Jens Jørgen Lie

Styremedlemmer:

Kristin Ingebrigtsen

Cornelius Sendresen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jens Jørgen Lie

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cornelius Sendresen
- Kristin Ingebrigtsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Jørgen Lie	Kirkeveien 39
Styremedlem	Kristin Ingebrigtsen	Kirkeveien 39 A
Styremedlem	Cornelius Meinich Sendresen	Kirkeveien 39 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost: kirkeveien-39@styrerommet.no

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 AS Kirkeveien 39

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer. AS Kirkeveien 39 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921107501, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 153

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Kirkeveien 39 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Styret har hatt tre fysiske møter gjennom året, og har epost og telefonutveksling ved behov. Det har vært rehabilitering av bad i oppgang B som avdekket at stamrør (vannrør) mellom to etasjer har hatt en så stor slitasje at det bør byttes. Vår avtalepartner Rørleggersentralen har stått for dette arbeidet. Styret besluttet å hente in 10.000 kroner fra hver boenhet for å dekke dette.



- Ut over det som skrevet over om vannrør, er det ikke gjort vedlikehold utover løpende vedlikehold.
- Det er ikke gjort endringer i avtaler vi har med Vaktmester Andersen eller Rørleggersentralen
- Det ble avholdt en dugnad i mai 2023. Dette er en årlig tradisjon hvor det gjøres fint med planter, løvraking og fjerning av søppel og skrot. Det leies inn container så beboerne får mulighet til å rydde og kaste.

Fremtidige planer:

- Vedlikeholdsplaner de kommende periode (1-3-5 år)

Vi må ha en sjekk av alle stamrør/vannrør for å sjekke kvaliteten på disse. Huset er fra 1935 og det mistenkes at store deler av disse rørene er like gamle.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494558. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter:

Installering av bergvarmeanlegg 2015

Nytt tak med isolasjon 2019



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 16)

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var -kr 6688,-.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -6688,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer kapitalinnkalling på kr 200 000,- og en økning av felleskostnader på 10 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 160 000,- til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Kirkeveien 39.

Lån

AS Kirkeveien 39 har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2024. Det blir i 2024 også gjennomført en kapitalinnkalling som følge av akutt likviditetsbehov etter vedlikeholdsarbeider. Dette er ikke medtatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVEIEN 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVEIEN 39.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVWZG-YVDWJ-OUJTM-6C0MJ-58ANJ



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-10 13:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UW4TY-FVWZG-YVDWI-OUJTM-6C0MJ-58ANJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 23

1828 Årsrapport.pdf



**AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 630	1 096 944	2 539 928	1 285 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 217 630	1 096 944	2 539 928	1 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 358	-5 358	-5 358	-5 358
Styrehonorar	4	-38 000	-38 000	-38 000	-38 000
Avskrivninger	14	-95 960	-95 966	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-15 162	0	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-46 936	-43 655	-47 000	-49 820
Konsulenthonorar	6	-5 172	-5 013	-3 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-73 704	-345 804	-167 000	-160 000
Forsikringer		-42 101	-38 691	-47 000	-51 700
Kommunale avgifter	8	-214 031	-170 566	-192 000	-308 629
Energi/fyring	9	-202 756	-266 752	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 744	-67 039	-66 000	-86 881
Andre driftskostnader	10	-206 407	-180 303	-187 000	-193 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 331	-1 257 148	-1 106 358	-1 262 088
DRIFTSRESULTAT		189 299	-160 204	1 433 570	22 912
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	317	286	0	0
Finanskostnader	12	-234 044	-152 543	-121 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-233 727	-152 257	-121 000	-280 000
Ekstraordinære kostnader		0	312 461	0	0
ÅRSRESULTAT		-44 428	0	1 312 570	-257 088
Overføringer:					
Udekket tap		-44 428	-766 561		





AS KIRKEVEIEN 39
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	562 168	1 809 732
Andre varige driftsmidler	14	1 151 605	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 713 773	1 809 732
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 823
Forskuddsbetalte kostnader		87 242	132 617
Driftskonto OBOS-banken		29 080	89 082
Skattetrekkkonto OBOS-banken		176	176
Sparekonto OBOS-banken		12 457	0
SUM OMLØPSMIDLER		128 990	226 697
SUM EIENDELER		1 842 763	2 036 430
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	133 500	133 500
Udekket tap	16	-2 354 640	-2 310 212
SUM EGENKAPITAL		-2 221 140	-2 176 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 928 245	4 023 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 928 245	4 023 908
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 520	66 054
Leverandørgjeld		55 685	63 975
Påløpte renter		1 453	1 143
Annen kortsiktig gjeld		0	58 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 658	189 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 842 763	2 036 430
Pantstillelse	18	4 465 000	4 465 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.5.2024

Styret i AS Kirkeveien 39





Jens Jørgen Lie

Cornelius Meinich Sendresen

Kristin Ingebrigtsen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 115 328
TV/internett	66 000
Eiendomsskatt	36 302
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 217 630

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 358

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 38 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 162.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Konsulentonorar, OBOS Eiendomsforvaltning	-1875
Andre konsulentonorarer, Hammersborg Eiendomsforvaltning	-3 297
SUM KONSULENTHONORAR	-5 172

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-370
Drift/vedlikehold VVS	-7 195
Drift/vedlikehold elektro	-31 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 029
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 684
Kostnader dugnader	-634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 704

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 378
Vann- og avløpsavgift	-142 543
Feieavgift	-3 347
Renovasjonsavgift	-76 230
Kommunale avgifter	53 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 031

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-195 780
Olje	-6 976
SUM ENERGI / FYRING	-202 756

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 313
Container	-3 995
Lyspærer og sikringer	-2 909
Vaktmestertjenester	-111 996
Renhold ved firmaer	-60 343
Snørydding	-14 108
Andre fremmede tjenester	-35
Andre kontorkostnader	-4 241
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-5 238
Velferdskostnader	-2 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 407



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	316
Renter bank	1
SUM FINANSINNTEKTER	317

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-234 085
Andre rentekostnader	41
SUM FINANSKOSTNADER	-234 044

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	562 168
SUM BYGNINGER	562 168

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2016	1 919 237	
Avskrevet tidligere	-671 672	
Avskrevet i år	-95 960	
		1 151 605
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 151 605

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-95 960****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	133 500
fordelt på 1780 aksjer à kr 75.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer	133 500

NOTE: 16**UDEKKET TAP**

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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10 % fra juni 2024 av, samt vedtatt en kapitalinnkalling på 200 000,- med forfall 1. mai 2024.





Se ellers kommentarer til budsjett 2024 omtalt i årsrapporten.





NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-4 385 888

Nedbetalt tidligere

361 980

Nedbetalt i år

95 663

-3 928 245

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 928 245

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

3 928 245

TOTALT

3 928 245

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

Bygninger

562 168

TOTALT

562 168





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1828 Selskapsnavn: AS Kirkeveien 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.