



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL
Forretningsadresse: v/ AS Eiendomsforvaltning
Olav Tryggvasons gate 40
7011 TRONDHEIM

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: Auf Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		502 713	432 180
Sum inntekter		502 713	432 180
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		318 776	324 230
Sum kostnader		375 826	324 230
Driftsresultat		126 887	107 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 742	10 127
Sum finansinntekter		18 742	10 127
Annen finanskostnad		181 610	114 577
Sum finanskostnader		181 610	114 577
Netto finans		-162 868	-104 450
Resultat før skattekostnad		-35 981	3 500
Årsresultat		-35 981	3 500
Totalresultat		-35 981	3 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 981	3 500
Sum overføringer og disponeringer		-35 981	3 500



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		3 233 013	3 233 013
Sum varige driftsmidler		3 233 013	3 233 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 233 013	3 233 013
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 168	19 726
Sum fordringer		21 168	19 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 253	625 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 253	625 604
Sum omløpsmidler		539 421	645 331
SUM EIENDELER		3 772 434	3 878 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		274 788	238 807
Sum opptjent egenkapital		-274 788	-238 807
Sum egenkapital		-274 088	-238 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 026 089	3 092 673
Øvrig langsiktig gjeld		929 206	929 206
Sum annen langsiktig gjeld		3 955 295	4 021 879
Sum langsiktig gjeld		3 955 295	4 021 879
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 076	24 999
Leverandørgjeld		36 061	24 958
Annen kortsiktig gjeld		21 091	44 615
Sum kortsiktig gjeld		91 228	94 572
Sum gjeld		4 046 523	4 116 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 772 434	3 878 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613283

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL
Forretningsadresse: v/ AS Eiendomsforvaltning
Olav Tryggvasons gate 40
7011 TRONDHEIM

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: Auf Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 959 286 434
BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		502 713	432 180
Sum inntekter		502 713	432 180
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		318 776	324 230
Sum kostnader		375 826	324 230
Driftsresultat		126 887	107 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 742	10 127
Sum finansinntekter		18 742	10 127
Annen finanskostnad		181 610	114 577
Sum finanskostnader		181 610	114 577
Netto finans		-162 868	-104 450
Resultat før skattekostnad		-35 981	3 500
Årsresultat		-35 981	3 500
Totalresultat		-35 981	3 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 981	3 500
Sum overføringer og disponeringer		-35 981	3 500



Organisasjonsnr: 959 286 434
BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL

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		3 233 013	3 233 013
Sum varige driftsmidler		3 233 013	3 233 013

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 233 013	3 233 013
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		21 168	19 726
Sum fordringer		21 168	19 726

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 253	625 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 253	625 604

Sum omløpsmidler		539 421	645 331
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 772 434	3 878 344
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		274 788	238 807



Sum opptjent egenkapital	-274 788	-238 807
Sum egenkapital	-274 088	-238 107
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 026 089	3 092 673
Øvrig langsiktig gjeld	929 206	929 206
Sum annen langsiktig gjeld	3 955 295	4 021 879
Sum langsiktig gjeld	3 955 295	4 021 879
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	34 076	24 999
Leverandørgjeld	36 061	24 958
Annen kortsiktig gjeld	21 091	44 615
Sum kortsiktig gjeld	91 228	94 572
Sum gjeld	4 046 523	4 116 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 772 434	3 878 344



Organisasjonsnr: 959 286 434
BORETTLAGET KIRKE GT 40 AL

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. 9251

Borettslaget Kirke Gt 40 AL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kirke Gt 40 AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. juni kl. 01:30 og lukker 1. juli kl. 01:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9251>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

ÅRSMØTE I BORETTSLAGET KIRKEGATA 40

Årets årsmøte er digitalt.

Det var ingen innkomne saker, ref varsel i mail 28.05.24

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Kirke Gt 40 AL



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bjørg Frøland som møteleder

Forslag til vedtak

Bjørg Frøland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Lars Erik Vesterdal og Kristin Ovlerland signerer protokollen

Forslag til vedtak

Lars-Erik Vesterdal og Kristin Overland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innkallingen godkjennes.



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023 .docx

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,- som for 2022 og fordeles som følger:

Kr 15.000,- til styreleder

Kr 7.500,- til styremedlem

Kr 7.500,- til styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Bjørn Frøland forsetter som styreleder



Roger Storvik fortsetter som styremedlem

Vegard Solberg fortsetter som styremedlem

Innstilling

Styrets medlemmer fortsetter som i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørg Frøland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vegard Sølberg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.07.24

Selskapsnummer: 9251 Selskapsnavn: Borettslaget Kirke Gt 40 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Björg Frøland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars-Erik Vesterdal og Kristin Overland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørg Frøland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vegard Sølberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Jorid Frøland	Kirkegata 40 A
Styremedlem	Vegard Sølberg	Kirkegata 40 A
Styremedlem	Roger Storhaug	Kirkegata 40 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl]. Styret kan kontaktes på telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se Borettslaget Kirke Gt 40 ALs hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Borettslaget Kirke Gt 40 AL

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Kirke Gt 40 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959286434, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 112

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.

Borettslaget Kirke Gt 40 AL har [antall / 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 Deloitte.



Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 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.

Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:

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

Vesentlig avvik

Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Resultat

Enten

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

Eller

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

Disponible midler

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

Eller ..- ved negative disp. midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr [beløp] og eller en økning av felleskostnader på [%]%.
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 [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

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 Borettslaget Kirke Gt 40 AL.

Lån

Borettslaget Kirke Gt 40 AL har lån i [lånegiver].
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]
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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Eller

Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirke Gt 40 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kirke Gt 40 AL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 disse resultatene for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert Foretaksregistrator
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies. Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Borettslaget Kirke Gt 40 AL

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 17. april 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-04-17

Identification

 Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		550 759	637 547	550 759	448 194
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-35 981	3 500	-30 277	243 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-66 584	-90 288	-84 000	-70 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-102 565	-86 788	-114 277	173 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		448 193	550 759	436 482	621 344
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		539 421	645 331		
Kortsiktig gjeld		-91 228	-94 572		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		448 193	550 759		



BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL
ORG.NR. 959 286 434, KUNDENR. 9251

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	504 280	432 180	503 000	721 000
Andre inntekter (refusjon)	3	-1 567	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		502 713	432 180	503 000	721 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	0	0	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 042	-8 125	-8 600	-9 500
Regnskapsførerhonorar		-31 775	-30 010	-31 600	-33 500
Konsulenthonorar	7	-2 750	-6 080	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-19 615	-52 844	-94 000	-104 500
Forsikringer		-58 614	-51 750	-56 900	-65 000
Kommunale avgifter	9	-112 541	-95 099	-104 677	-108 600
Energi/fyring		-7 577	-7 032	-11 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 496	-67 641	-70 000	-76 000
Andre driftskostnader	10	-4 366	-5 648	-7 500	-7 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-375 826	-324 230	-389 277	-477 850
DRIFTSRESULTAT		126 887	107 950	113 723	243 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 742	10 127	0	0
Finanskostnader	12	-181 610	-114 577	-144 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 868	-104 450	-144 000	0
ÅRSRESULTAT		-35 981	3 500	-30 277	243 150
Overføringer:					
Udekket tap		-35 981	0		
Reduksjon udekket tap		0	3 500		



BORETTSLAGET KIRKE GT 40 AL ORG.NR. 959 286 434, KUNDENR. 9251

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 632 892	2 632 892
Leiligheter/lokaler	14	600 121	600 121
SUM ANLEGGSMIDLER		3 233 013	3 233 013
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 168	19 726
Driftskonto OBOS-banken		47 028	106 877
Sparekonto OBOS-banken		471 226	518 727
SUM OMLØPSMIDLER		539 421	645 331
SUM EIENDELER		3 772 434	3 878 344
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	15	-274 788	-238 807
SUM EGENKAPITAL		-274 088	-238 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 026 089	3 092 673
Borettsinnskudd	17	929 206	929 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 955 295	4 021 879
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 240	4 270
Leverandørgjeld		36 061	24 958
Påløpte renter		34 076	24 999
Påløpte kostnader		851	0
Annen kortsiktig gjeld	18	10 000	40 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 228	94 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 772 434	3 878 344
Pantstillelse	19	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar		0	0



Trondheim, 18.03.2024
Styret i Borettslaget Kirke Gt 40 AL

Bjørge Jorid Frøland

Vegard Sølberg

Roger Storhaug

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	389 880
Hybler	124 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	514 680

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Hybler	-10 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	504 280

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Refusjon husleie hybel for 2022	-1 567
SUM ANDRE INNETEKTER	-1 567

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 042.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-378
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 805
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 615

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 716
Vann- og avløpsavgift	-28 803
Feieavgift	-3 894
Renovasjonsavgift	-28 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 541

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-88
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 366

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	391
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 499
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 852
SUM FINANSINTEKTER	18 742

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-181 610
SUM FINANSKOSTNADER	-181 610

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygning	577 175
Avskrevet tidligere år	-113 729
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	2 763 052
Avskrevet tidligere år	-933 962
Nytt brannsikringsanlegg 2020	340 356
Brannutstyr anskaffet før 2008	65 707
Kostnadsført i 2020	-65 707
SUM BYGNINGER	2 632 892

Tomten er kjøpt.

Gnr.410/bnr.112

Bygningen er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Seksjon 1	600 121
SUM LEILIGHETER	600 121

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA

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

Opprinnelig 2019	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	307 327
Nedbetalt i år	66 584
	-3 026 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 026 089

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig beløp -929 206

SUM BORETTSINNSKUDD -929 206**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum hybel -10 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 000**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	929 206
Pantelån	3 026 089
TOTALT	3 955 295

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

Bygninger	2 632 892
TOTALT	2 632 892



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83407770. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



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.