



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kirkegata 38
7014 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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 29.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		502 706	435 816
Sum inntekter		502 706	435 816
Kostnader			
Annen driftskostnad		933 519	297 814
Sum kostnader		933 519	297 814
Driftsresultat		-430 813	138 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 072	6 967
Sum finansinntekter		11 072	6 967
Annen finanskostnad		133 863	64 211
Sum finanskostnader		133 863	64 211
Netto finans		-122 791	-57 244
Resultat før skattekostnad		-553 604	80 758
Årsresultat		-553 604	80 758
Totalresultat		-553 604	80 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 604	80 758
Sum overføringer og disponeringer		-553 604	80 758



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		2 178 909	2 178 909
Sum varige driftsmidler		2 178 909	2 178 909
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 178 909	2 178 909
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 156	
Sum fordringer		66 156	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 770	290 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 770	290 028
Sum omløpsmidler		356 927	290 028
SUM EIENDELER		2 535 836	2 468 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			388 758
Udekket tap		164 845	
Sum opptjent egenkapital		-164 845	388 758
Sum egenkapital		-164 045	389 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 645 159	2 053 605
Sum annen langsiktig gjeld		2 645 159	2 053 605
Sum langsiktig gjeld		2 645 159	2 053 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 890	990
Leverandørgjeld		40 302	24 010
Annen kortsiktig gjeld		531	774
Sum kortsiktig gjeld		54 723	25 774
Sum gjeld		2 699 882	2 079 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 535 836	2 468 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445100

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kirkegata 38
7014 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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		502 706	435 816
Sum inntekter		502 706	435 816
Kostnader			
Annen driftskostnad		933 519	297 814
Sum kostnader		933 519	297 814
Driftsresultat		-430 813	138 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 072	6 967
Sum finansinntekter		11 072	6 967
Annen finanskostnad		133 863	64 211
Sum finanskostnader		133 863	64 211
Netto finans		-122 791	-57 244
Resultat før skattekostnad		-553 604	80 758
Årsresultat		-553 604	80 758
Totalresultat		-553 604	80 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 604	80 758
Sum overføringer og disponeringer		-553 604	80 758



Organisasjonsnr: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 178 909	2 178 909
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 178 909	2 178 909
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 156	
Sum fordringer		66 156	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 770	290 028
Sum omløpsmidler		290 770	290 028
Sum omløpsmidler		356 927	290 028
SUM EIENDELER		2 535 836	2 468 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			388 758



Udekket tap	164 845	
Sum opptjent egenkapital	-164 845	388 758
Sum egenkapital	-164 045	389 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 645 159	2 053 605
Sum annen langsiktig gjeld	2 645 159	2 053 605
Sum langsiktig gjeld	2 645 159	2 053 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 890	990
Leverandørgjeld	40 302	24 010
Annen kortsiktig gjeld	531	774
Sum kortsiktig gjeld	54 723	25 774
Sum gjeld	2 699 882	2 079 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 535 836	2 468 937



Organisasjonsnr: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG 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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kirkegata 38 borettslag AL
avholdes mandag 4. mars 2024 kl. 19:00 hos Åsmund i andre etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Muligheter for å sette inn varmepumper i første etasje
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Even Nielsen	Kirkegata 38
Styremedlem	Åsmund Forbech Holst	Kirkegata 38
Styremedlem	Ida Rasch	Kirkegata 38
Varamedlem	Ask Reiertsen Angellsen	Kirkegata 38
Varamedlem	Eline Vataker Seeberg	Kirkegata 38

Kontaktinformasjon

Styret

Styreleder kan kontaktes på telefon 98460287, og styret har felles e-post-adresse: kirkegt38@styrerommet.no. 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 Kirkegt 38 Borettslag AL

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kirkegt 38 Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959286167, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 110

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.

Kirkegt 38 Borettslag AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

Det var seks styremøter i borettslaget i 2023.

Den største saken for styret i 2023 var ferdigstilling av resterende brannverntiltak som ikke var gjennomført etter etterkontroll fra brannvesenet i 2022. Det som gjenstod var å kle vegger og tak av tre i hovedtrappeløpet med gips. I den sammenheng måtte det elektriske anlegget som ligger utenpå veggene ryddes opp i og legges i kanaler. Det måtte i etterkant sparkles, males og listes. I tillegg måtte en del gjennomføringer fra trappeløpene og inn i leilighetene tettes. Til slutt ble det montert markeringslys for nødutganger i alle tre trappene. Det ble samtidig byttet ut lamper i hovedtrappeløpet, samt enkelte lamper i baktrappene slik at de følger gjeldende regler. Firesafe ble engasjert til å utføre jobben, og det ble tatt opp lån for å finansiere tiltaket. Arbeidet ble påbegynt i april, og ferdigstilt i løpet av mai.

Borettslaget var med på arkitekt-utdanninga ved NTNU sin oppmåling av dører i Møllenbergområdet i samarbeid med Møllenbergprosjektet/ Byantikvaren. Studentene målte opp døra til portrommet vårt på utsida og innsida. Oppmålingstegningene ble samla i ei bok, og hver andel fikk hvert sitt eksemplar.

Brannvesenet hadde rutinemessig tilsyn av leilighetene i februar.

Borettslaget arrangerte vårdugnad 13. mai. Kjelleren ble feid, porten malt, det blei feid og rydda i portrommet, luket ugress, rydda og feid i bakgården, og feid og luket ugress på fortauet. Vi plantet også et par busker i pottes i bakgården, og blomster i ei krukke ved inngangen. De som ikke kunne stille på dugnaden vasket senere ned hovedtrappeløpet etter at arbeidet der var ferdigstilt.

Det var innbrudd i kjelleren i mai. Flere av bodene fikk låsene ødelagt, og det blei stjålet gjenstander fra en av bodene. Innbruddet blei anmeldt til politiet, og etter hvert henlagt. Det var litt usikkert hvordan tyvene kom seg inn, men det var ikke skader på dører eller vinduer, så det må ha stått ulåst et sted. Etter innbruddet skifta styret låsene på inngangsdørene til baktrappene til systemlås, monterte en ekstra kodelås på kjellerlemmen, og på dugnaden la vi på en film på vinduene så det ikke går an å se fra fortauet hva som er i bodene. Dette etter råd fra politiet.

Borettslaget fikk i mai nabovarsel om at metallskuret som grenser til bakgården vår skulle rives. Etter avtale reiv entreprenør veggen mot vår bakgård ned til samme høyde med resten av gjerdet. Styret monterte seinere på dugnad ny topplanke og malte den.

Det blei tagget på fasaden mot Kirkegata i august. Styret leide inn profesjonelle til å fjerne kunstverket, det meste forsvant, men ikke alt.

I slutten av august fikk borettslaget beskjed om at det manglet ferdigattest for de to pipene våre. Firmaet Alphapipe som renoverte pipene i 2018 hadde ikke sendt inn nødvendig dokumentasjon. Styret tok kontakt med firmaet, og etter litt om og men sendte de inn riktig dokumentasjon og brannvesenet bekrefta at alt var i orden.

Firesafe hadde årlig kontroll av brannvarslingsanlegget høsten, og vi hadde også årlig kontroll av avfukteranlegget i kjelleren.



OBOS som er borettslagets forretningsfører endret kontrakten vår i høst. I stedet for å ha en fast, personlig rådgiver lokalt i Trondheim har vi nå fått tilgang til et team av rådgivere i Oslo som vi må ta kontakt med via portalen Styrerommet på nett. Styret har foreløpig inntrykk av at vi får litt mindre oppfølging enn før, og at det er flere ting som nå faller utenfor det som er inkludert i kontrakten enn før. Styret har så langt villet se an litt framover om vi er fornøyd med den hjelpen vi får fra OBOS framover.

På grunn av nevnte brannverntiltak og generell prisstigning har styret økt felleskostnader i 2023 og fra 2024. Styret har derfor ikke planlagt større prosjekter i 2024.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (se note 10).

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes økte kostnader til drift og vedlikehold, i hovedsak brannsikringstiltak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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.

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.

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

Det er ikke satt av penger til større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter i tråd med Trondheim Kommunes budsjett.

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 Kirkegt 38 Borettslag AL.

Lån

Kirkegt 38 Borettslag AL har lån i Obosbanken.

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 at 20 prosent økning av felleskostnader, i tillegg til økning av prisen på internett med 39 kroner i måneden fra 1. januar 2024.

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 Kirkegt 38 Borettslag AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegt 38 Borettslag 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 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 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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 risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte HSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its network of member firms, and their related entities. DTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTL and its member firms.

Registrert Forretksopiserteit
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 382

© Deloitte AS



Deloitte.

sice 2
Uavhengig revisors beretning
Kirkegt 38 Borettslag AL

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 revisjons handlinger 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, 21. februar 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-02-21

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.		264 254	231 097	264 254	302 204
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-553 604	80 758	-443 177	40 000
Tillegg for nye langsiktige lån	11	2 673 605	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-2 082 051	-47 601	-58 000	-40 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		37 950	33 157	-501 177	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		302 204	264 254	-236 923	302 204
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		356 927	290 028		
Kortsiktig gjeld		-54 723	-25 774		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		302 204	264 254		



KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 959 286 167, KUNDENR. 9250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	502 706	435 816	516 000	569 000
SUM DRIFTSINNEKTER		502 706	435 816	516 000	569 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 042	-8 125	-8 600	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-27 565	-26 030	-27 400	-30 000
Konsulenthonorar		0	-5 288	-5 000	0
Drift og vedlikehold	4	-631 817	-21 746	-535 500	-41 000
Forsikringer		-78 961	-67 548	-74 300	-87 000
Kommunale avgifter	5	-110 521	-91 402	-99 177	-111 500
Energi/fyring		-9 105	-11 787	-20 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 772	-62 881	-67 200	-66 500
Andre driftskostnader	6	-3 736	-3 007	-4 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-933 519	-297 814	-841 177	-363 000
DRIFTSRESULTAT		-430 813	138 002	-325 177	206 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	11 072	6 967	0	0
Finanskostnader	8	-133 863	-64 211	-118 000	-166 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 791	-57 244	-118 000	-166 000
ÅRSRESULTAT		-553 604	80 758	-443 177	40 000
Overføringer:					
Fra/til opptjent egenkapital		-388 759	80 758		
Udekket tap		-164 845	0		



KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 959 286 167, KUNDENR. 9250

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	2 178 909	2 178 909
SUM ANLEGGSMIDLER		2 178 909	2 178 909
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 156	0
Driftskonto OBOS-banken		176 197	276 950
Sparekonto OBOS-banken		114 574	13 078
SUM OMLØPSMIDLER		356 927	290 028
SUM EIENDELER		2 535 836	2 468 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	388 758
Udekket tap	10	-164 845	0
SUM EGENKAPITAL		-164 045	389 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 645 159	2 053 605
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 645 159	2 053 605
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 302	24 010
Påløpte renter		13 890	990
Påløpte kostnader		531	0
Annen kortsiktig gjeld		0	774
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 723	25 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 535 836	2 468 937
Pantstillelse		2 673 605	2 150 000
Garantiansvar		0	0



Styret i Kirkegt 38 Borettslag AL

Even Nielsen

Åsmund Forbech Holst

Ida Rasch

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

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

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	277 692
Lån	160 134
Kabel-TV	64 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	502 706

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-599 389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-631 817

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 595
Vann- og avløpsavgift	-41 968
Feieavgift	-3 894
Renovasjonsavgift	-14 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-110 521

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskap	-589
Lyspærer og sikringer	-260
Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-593
Bank- og kortgebyr	-2 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 736

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 496
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 638
SUM FINANSINTEKTER	11 072

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 096
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 767
SUM FINANSKOSTNADER	-133 863

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygninger	675 750
Avskrevet tidligere år	-51 554
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	2 037 253
Avskrevet tidligere år	-995 505
Kostpris/bokført verdi 01.01. brannsikring	512 965
SUM BYGNINGER	2 178 909

Tomten er kjøpt.

Gnr.410/bnr.110

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

**NOTE: 10****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: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-2 150 000

Nedbetalt tidligere

96 395

Nedbetalt i år

2 053 605

0

OBOS-BANKEN AS, OVERFØRT OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023

-2 673 605

Nedbetalt i år

28 446

-2 645 159

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 645 159



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83324895. 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.