



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 041 460	1 735 887
Sum inntekter		2 041 460	1 735 887
Kostnader			
Lønnskostnad		168 997	162 679
Annen driftskostnad		1 234 990	1 131 615
Sum kostnader		1 403 987	1 294 294
Driftsresultat		637 473	441 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 008	12 885
Sum finansinntekter		16 008	12 885
Annen finanskostnad		231 441	142 162
Sum finanskostnader		231 441	142 162
Netto finans		-215 433	-129 277
Resultat før skattekostnad		422 040	312 317
Årsresultat		422 040	312 317
Totalresultat		422 040	312 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 040	312 317
Sum overføringer og disponeringer		422 040	312 317



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		1 419 753	1 419 753
Sum varige driftsmidler		1 419 753	1 419 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 677	121 350
Sum fordringer		52 677	121 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 249	145 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 249	145 861
Sum omløpsmidler		610 926	267 211
SUM EIENDELER		2 030 679	1 686 964

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 217 404	3 639 444
Sum opptjent egenkapital		-3 217 404	-3 639 444
Sum egenkapital		-3 214 704	-3 636 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 247 998	4 344 526
Øvrig langsiktig gjeld		860 960	860 960
Sum annen langsiktig gjeld		5 108 958	5 205 486
Sum langsiktig gjeld		5 108 958	5 205 486
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 257	5 308
Leverandørgjeld		87 871	18 174
Skyldige offentlige avgifter		4 336	3 794
Annen kortsiktig gjeld		14 961	90 946
Sum kortsiktig gjeld		136 425	118 222
Sum gjeld		5 245 383	5 323 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 030 679	1 686 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445927

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 041 460	1 735 887
Sum inntekter		2 041 460	1 735 887
Kostnader			
Lønnskostnad		168 997	162 679
Annen driftskostnad		1 234 990	1 131 615
Sum kostnader		1 403 987	1 294 294
Driftsresultat		637 473	441 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 008	12 885
Sum finansinntekter		16 008	12 885
Annen finanskostnad		231 441	142 162
Sum finanskostnader		231 441	142 162
Netto finans		-215 433	-129 277
Resultat før skattekostnad		422 040	312 317
Årsresultat		422 040	312 317
Totalresultat		422 040	312 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 040	312 317
Sum overføringer og disponeringer		422 040	312 317



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

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		1 419 753	1 419 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 677	121 350
Sum fordringer		52 677	121 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 249	145 861
Sum omløpsmidler		610 926	267 211
SUM EIENDELER		2 030 679	1 686 964
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 217 404	3 639 444



Sum opptjent egenkapital	-3 217 404	-3 639 444
Sum egenkapital	-3 214 704	-3 636 744
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 247 998	4 344 526
Øvrig langsiktig gjeld	860 960	860 960
Sum annen langsiktig gjeld	5 108 958	5 205 486
Sum langsiktig gjeld	5 108 958	5 205 486
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 257	5 308
Leverandørgjeld	87 871	18 174
Skyldige offentlige avgifter	4 336	3 794
Annen kortsiktig gjeld	14 961	90 946
Sum kortsiktig gjeld	136 425	118 222
Sum gjeld	5 245 383	5 323 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 030 679	1 686 964



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5716

Kirkeveien 49 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 49 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 10:00 og lukker 17. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5716>

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 avgi 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til til endring i vedtektene 5.1 punkt 3
7. Gjennomføre regelen om "lovlige" ro-overstigelse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 49 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Mari Elle Uppsata
Anders Landenget

Forslag til vedtak
Mari Elle Uppsata og Anders Landenget og er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5716 Borettslaget Kirkeveien 49 - 14.05.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Forslag til til endring i vedtektene 5.1 punkt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Forslag til oppdatert tekst:

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk/dreninger på balkong/terrasse til enhver tid er åpne og ikke tildekket. Snø skal måkes bort fra dører, vegg og avløp.



Styrets innstilling

Styret ser at sluker på balkonger tidvis er tildekket og at vann ikke blir drenert. Vann på balkongene kan nå inn under gulv og forårsake skade. Det er og viktig at vann dreneres fritt fra terrassene.

Forslag til vedtak

Vedtektene 5.1 punkt 3 endres til: Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk/dreninger på balkong/terrasse til enhver tid er åpne og ikke tildekket. Snø skal måkes bort fra dører, vegg og avløp.

Sak 7

Gjeninnføre regelen om "lovlige" ro-overstigelse

Forslag fremmet av:

Lotte Svendsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere var det lov til å overstige regelen om ro innen 23 og 07 to ganger, dersom man ga beskjed til begge oppgangene i god tid i forveien. Dette bør vi gjeninnføre, slik at alle kan forberede seg på eventuelle forstyrrelser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret viser til Husordensreglene for Borettslaget Kirkeveien 49, sist oppdatert i 2022 som anbefales videreført.

INDRE ORDEN:

8. Beboerne plikter til enhver tid å ta tilbørlig hensyn, unngå unødig støy, eller være til ulempe for sine naboer. Lydanlegg, musikkinstrumenter og andre innretninger som avgir lyd, skal benyttes på en slik måte at de ikke generer naboer.

9. Støyende arbeid slik som slagboring i mur må bare unntaksvis utføres etter kl. 19.

10. Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i eiendommen. I denne tid skal det ikke forårsakes sjenerende støy av noen art. Det skal også være ro i helgene (fra lørdag kl. 16 til mandag kl. 07) og på offentlige helligdager. På julaften og nyttårsaften skal det være ro fra kl. 15.

11. Ved oppussing skal det på forhånd settes opp nabovarsel i oppgangen om når arbeidet skal utføres og når det forventes å være ferdig.

Styret viser og til Lov om Borettslag:

5:11 (1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i eiendommen. I denne tid skal det ikke forårsakes sjenerende støy av noen art. Det skal også være ro i helgene (fra lørdag kl. 16 til mandag kl. 07) og på offentlige helligdager. På julaften og nyttårsaften skal det være ro fra kl. 15.

Unntaksvis kan beboere, to ganger i året, overstride denne regelen om støy og forlenge tillatt støyperiode til kl. 02. Dette krever at beboeren gir beskjed i god tid og tydelig informerer de andre beboerne ved å henge opp lapper i begge oppgangene. Denne forhåndsvarslingen skal sikre at alle beboere er informert og kan forberede seg på eventuelle forstyrrelser.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jacobsen

Geir har bodd i oppgang B i 5 år, er konsulent med bakgrunn fra offshore industrien, og har vært styremedlem i 1 år og styreleder siste 2 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Alvær

Har sittet i styre tidligere

- Julie Elisabeth Lafjell

Julie Elisabeth Lafjell er obligasjonsmegler, har bodd i oppgang B i 5 år, har vært styremedlem i 2 år og varamedlem i 1 år. Julie har deltatt i alle styremøter og har ansvar for mottak og vurdering av fakturaer til borettslaget. Julie fortsetter gjerne som medlem av styret

- Nenad Mosorinac

Nenad Mosorinac er kjøretøytekniker, har bodd i oppgang A med familien i 6 år, har vært vara i 2 og styremedlem siste 2 år. Nenad har satt seg inn i byggets tekniske installasjoner, følger opp at det er ryddig i bygget, har utført justeringer av dører og låser, og holder oppsyn med Gårdreforms/vaktmesters oppgaver. Nenad fortsetter gjerne som medlem av styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Landenget

Anders er tømrer, har bodd i oppgang A i to år og vært vara til styret i ett år.

- Mari Elle Uppsata



Mari har bodd i oppgang B i 4 år, er sykepleier, og har erfaring fra styrearbeid.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Jacobsen	Kirkeveien 49 A
Styremedlem	Julie Elisabeth Lafjell	Kirkeveien 49 B
Styremedlem	Nenad Mosorinac	Kirkeveien 49 A
Varamedlem	Tine Syse Jalland	Kirkeveien 49 B
Varamedlem	Anders Landenget	Kirkeveien 49 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkeveien 49 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkeveien 49 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955478983, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårdsnummer 215 og bruksnummer 161

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 har 1 deltidsansatt renholder.

Borettslaget Kirkeveien 49 eier et utleielokale som gav 257.000 i leieinntekter i 2023. Borettslaget holder fyring og eiendomsskatt for utleielokalet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57396296. 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 Gjensidige.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Styrets arbeid i 2023

Styret møttes 8 ganger i 2023 og her er litt fra styrets arbeid og observasjoner:

- Økonomi
 - 2023 begynte dårlig med store påslag i kommunale avgifter og økninger for forsikring, internett/tv, vaktmester.
 - Fellesutgiftene ble ikke endret i 2023
- Støy og lukt
 - Styret har fått flere spørsmål om støy fra arbeid og sammenkomster
 - Ordensreglene bør være (som de er nå) enkle å forstå. Men styret har allikevel tatt kontakt med enkelte og har forklart innholdet i ordensreglene og sanksjonsmåtene som ligger i vedtektene.
 - Styret hører og at lukt fra matlaging og røyking sprer seg i bygget, sannsynligvis gjennom ventilasjonskanalene.
- Fyring
 - Varmepumpa og brønnene har fungert fint gjennom året
 - Det gikk med ca 3000 liter bio-olje (18kr/l) i kuldeperioden
 - Det gis ikke strømstøtte for bio-olje og vedlikeholds-/drifts-utgifter
- Vedlikehold
 - Byttet låser i dører ved hovedinnganger (Nenad har utført)
 - Rensket takrenner og nedløp mot Kirkeveien
 - Byttet skadet varmekabel i nedløp mot Kirkeveien
 - Spylt opp nedløp mot Maries Gate
- Vaktmester
 - Vaktmester (Gårdreform) er nå innom hver 14. dag og styret har en god dialog med Gårdreform
- Dialog med naboene
 - Det har vært kontakt med styreleder i Kirkeveien 51 flere ganger
 - Det går i støy fra tømning av flasker til resirkuleringsbeholder, søppel i bakgården, snø som måkes inn i vår bakgård
 - Styret har hatt positiv kontakt med Maries Gate 10 om gjensatt l-sekk på fortau og om en stor renovering de skal gjøre i bakgården, drenerer og skifte dekke
 - Styret har og hatt kontakt med Kirkeveien 53 om rottene i bakgården der, og fått vite at de har en ett års avtale med Anticimex om sanering av rotter
 - Styret observerer at rotteplagen tiltar inn i 2024
- Forsikring
 - Styret har benyttet forsikringen gang i løpet av 2023. Det var vann skade på gulv i leilighet. Eier dekket borretttslagets egenandel.
- Heisen
 - Heisen har anmerkninger (siden 2017) fra Heiskontrollen (Oslo Kommune)
 - Heisen har hatt noen stopp igjennom året som ble rettet av Kone.
 - Det er styret som bestiller feilretting av heisen



- Korttidsutleie
 - Styret legger merke til at korttidsutleie medfører økt trafikk i gården av ukjente, økt bruk av fellesvaskeri, økt slitasje på heis og dører.
- Dugnad
 - Avholdt en dugnad med veldig god innsats av de som møtte opp.
 - Plantet ut rododendron busker og klippet ned hekken
 - Nedvask av vegger i oppganger
 - Dato for vårdugnaden 2024 satt til 23.04
- Renholder
 - Innvendig renhold har fungert bra. Ingen meldinger igjennom året.
- Utleielokale
 - Leien for utleielokalet ble satt opp fra 1.januar 2024 og er en god og viktig inntekt for borettslaget. Leien er inkludert fyring.
 - Fra 2023 så kreves det inn eiendomsskatt for utleielokalet
 - Lokalet har ikke høy standard og en betydelig oppgradering kan bli aktuelt ved f.eks. bytte av leietaker.
- Internett/TV
 - Nåværende anlegg er med kobberkabel til hver leilighet
 - I vedtektene er det forbud mot egne antenner utvendig på bygget
- Lekkasje, terrasse i 6'te mot Kirkeveien
 - Styret har arbeidet med å få utført renovering av terrassedekket til leilighet nr.15
 - Terrassen ble sist renoveret av daværende eier i 2013, etter aksept av løsninger i ekstraordinær generalforsamling
 - Leiligheten under har fuktskader i taket som forsikringsselskapets takstperson fastslår å være forårsaket av feil utført membran på terrassen over
 - Styret har med basis i referat fra ekstraordinær generalforsamling i 2012, betenkning utført av OBOS advokat og takst utført av Gjensidiges takstperson, besluttet å ta det meste av renoveringen over driftsbudsjettet.
 - Gjensidige dekker følgeskadene i leiligheten under
 - Styret har inngått avtale med entreprenør og det mest av arbeidet vil bli utført i april 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettert.

Eiendomsskatt er krevd inn og betalt til kommunen.

Driftskostnader er som budsjettert.

Bytte av glass på balkonger ble ikke gjennomført i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på borettslagets lån..

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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 Kirkeveien 49 Borettslag.

Lån

Kirkeveien 49 Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med rente pr april 2024 på 6,14%

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MWSE-4Z56G-PAAKL-GXMS5-IHTUU-BHVEI



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

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.		148 989	-8 950	148 989	474 501
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		422 040	312 317	276 300	345 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-96 528	-154 377	-109 000	-91 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		325 512	157 940	167 300	254 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 501	148 989	316 289	729 101
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		610 926	267 211		
Kortsiktig gjeld		-136 424	-118 222		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		474 502	148 989		



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		54 992	76 971	48 036	56 784
Innkrevde felleskostnader	2	1 986 468	1 658 916	1 962 964	2 071 216
SUM DRIFTSINNEKTER		2 041 460	1 735 887	2 011 000	2 128 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-68 997	-62 679	-65 200	-63 700
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 310	-11 055	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 515	-91 828	-93 000	-98 400
Konsulenthonorar	6	-1 375	-9 718	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-183 252	-114 365	-277 500	-197 500
Forsikringer		-138 121	-121 872	-134 000	-151 200
Kommunale avgifter	8	-303 751	-239 015	-269 000	-344 000
Energi/fyring	9	-252 272	-270 385	-325 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 067	-146 156	-146 000	-180 400
Andre driftskostnader	10	-79 327	-127 222	-139 000	-100 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 403 987	-1 294 294	-1 566 700	-1 528 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		637 473	441 593	444 300	599 600
DRIFTSRESULTAT		637 473	441 593	444 300	599 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 008	12 885	12 000	0
Finanskostnader	12	-231 441	-142 162	-180 000	-254 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 433	-129 277	-168 000	-254 000
ÅRSRESULTAT		422 040	312 317	276 300	345 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		422 040	312 317		



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 249 753	1 249 753
Tomt		170 000	170 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 419 753	1 419 753
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 004	5 042
Forskuddsbetalte kostnader		51 143	78 921
Andre kortsiktige fordringer	14	530	37 387
Driftskonto OBOS-banken		555 669	143 604
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 580	2 257
SUM OMLØPSMIDLER		610 926	267 211
SUM EIENDELER		2 030 678	1 686 964
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15, 16	-3 217 404	-3 639 444
SUM EGENKAPITAL		-3 214 704	-3 636 744

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 247 998	4 344 526
Borettsinnskudd	18	860 960	860 960
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 108 958	5 205 486

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 508	15 976
Leverandørgjeld		87 871	18 174
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	4 336	3 794
Påløpte renter		22 261	2 886
Påløpte avdrag		6 995	2 421
Annen kortsiktig gjeld	20	4 453	74 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 424	118 222

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 030 678	1 686 964
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	9 693 672	9 693 672
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024
Styret i Borettslaget Kirkeveien 49

Geir Jacobsen/s/ Julie Elisabeth Lafjell/s/ Nenad Mosorinac/s/

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

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

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 685 988
Forretningslokale	257 040
Eiendomsskatt	43 440
Kapitalkostnader (IN) lån	53 473
Reg. kapitalkostnader (IN) lån	1 519
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-54 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 986 468

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-43 654
Påløpte feriepenger	-4 453
Arbeidsgiveravgift	-20 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 997

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 413
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 548
Kostnader dugnader	-1 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-183 252

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



NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-47 191
Vann- og avløpsavgift	-133 400
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-303 751

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-177 593
Olje/Biomasse	-74 679
SUM ENERGI / FYRING	-252 272

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-66 106
Andre fremmede tjenester	-10 348
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 327

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 805
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 630
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 573
SUM FINANSINNTEKTER	16 008

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 878
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 533
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-100 030
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-231 441

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1937	1 249 753
SUM BYGNINGER	1 249 753

Tomten ble kjøpt i 1937.

Gnr.215/bnr.161

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	530
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	530

NOTE 15:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 415 345
Egenkapital fra IN tidligere år	1 661 038
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 463 097
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 217 404

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018 -2 100 000

Nedbetalt tidligere 202 019

Nedbetalt i år 37 460

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -1 860 521

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 76 559

Nedbetalt i år 30 954

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -1 892 487

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011 -1 232 712

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 357 475

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 28 114

Nedbetalt tidligere, IN 352 133

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -494 990

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 247 998

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1937 -860 960

SUM BORETTSINNSKUDD -860 960**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 580

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 756

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 336**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -4 453

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 453

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	860 960
Pantelån	4 247 998
Påløpte avdrag	6 995
Beregnete IN-forpliktelser	197 941
TOTALT	5 313 894

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

Bygninger	1 249 753
Tomt	170 000
TOTALT	1 419 753



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Membran terrasser	
2021	Rehabilitering fasade	
2021	Utbedring heis	
2019	Utskiftning av oljefyr til bergvarme	
2018	Utbedring av avløpsledning	
2016 - 2016	Utelamper mot bakgården	
2014 - 2015	Bytte av hovedvannledning	
2013 - 2013	Sikring av kjelervinduer	
2012 - 2012	Brannører	Innsetting av brannører i kjelleren, og disse har blitt utstyrt med smekklåser og egne nøkler som ekstra innbruddssikring.
2010 - 2010	Vinduene skiftes ut	Alle vinduene ut mot bakgården skiftes ut.
2010 - 2010	Oljekjele	Ny oljekjele ble satt inn og var i drift fra mars 2010.
2010 - 2010	Nytt tak på deler av bygg	Det er lagt nytt tak på den halvdelen som vender mot Jacob Aals gate.
2009 - 2009	Ny fyrkjele	
2008 - 2008	Oppgradering av vaskekjeller	
2006 - 2006	Balkongører/vinduer	Nye balkongører og vinduer ut mot gaten. Oppussing av oppgangene med nye trådglass i A oppgangen, nytt callinganlegg og nye postkasser.
2005 - 2005	El anlegg kjeller	Nytt el anlegg i kjeller (inkl hovedtavle) og nye varmekabler i takrenner.
2004 - 2004	Rehab av balkonger	Pussreparasjon og ny overflatebehandling av samtlige fasader. Omtrekking av 2/3 av takflaten og reparasjon av piper. Nye takrenner, og nye kjellervinduer.
2003 - 2003	Rehab av våtrom	Våtrommene ble rehabilitert, og røropplegg inkludert kjellerstrek. Fyrhuset ble også oppgradert ved at det elektriske anlegget, beredersystem og rør ble byttet, og ved at fyrrom og heismaskinrom ble brannsikret.
2002 - 2002	Utskiftning av radiatorventiler	
2001 - 2001	Nye entredører	



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 14.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.24

Selskapsnummer: 5716 Selskapsnavn: Kirkeveien 49 Borettslag

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>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mari Elle Uppsata og Anders Landenget og 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.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til til endring i vedtektene 5.1 punkt 3

Vedtektene 5.1 punkt 3 endres til: Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk/dreninger på balkong/terrasse til enhver tid er åpne og ikke tildekket. Snø skal måkes bort fra dører, vegg og avløp.

- For
 Mot

Sak 7 Gjeninnføre regelen om "lovlige" ro-overstigelseser

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være ro i eiendommen. I denne tid skal det ikke forårsakes sjenerende støy av noen art. Det skal også være ro i helgene (fra lørdag kl. 16 til mandag kl. 07) og på offentlige helligdager. På julaften og nyttårsaften skal det være ro fra kl. 15.

Unntaksvis kan beboere, to ganger i året, overstride denne regelen om støy og forlenge tillatt støyperiode til kl. 02. Dette krever at beboeren gir beskjed i god tid og tydelig informerer de andre beboerne ved å henge opp lapper i begge oppgangene. Denne forhåndsvarslingen skal sikre at alle beboere er informert og kan forberede seg på eventuelle forstyrrelser.

- For
 Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir Jacobsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Atle Alvær

Julie Elisabeth Lafjell

Nenad Mosorinac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anders Landenget

Mari Elle Uppsata



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.