



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 469 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 071 360	1 070 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 070 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 044	27 716
Annen driftskostnad		1 567 729	745 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 620 773</b>	<b>772 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-549 413</b>	<b>298 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 206	5 579
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 206</b>	<b>5 579</b>
Annen finanskostnad		149 662	149 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 662</b>	<b>149 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 456</b>	<b>-144 084</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-696 869	154 089
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 053 960	12 053 960
Sum varige driftsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 951	26 654
Sum fordringer		30 951	26 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		875 796	1 642 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 796	1 642 236
Sum omløpsmidler		906 747	1 668 890
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 311 383	8 008 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 311 383</b>	<b>8 008 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 313 183</b>	<b>8 010 051</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 625 000	5 625 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		817	815
Leverandørgjeld		11 720	86 159
Skyldige offentlige avgifter		449	60
Annen kortsiktig gjeld		9 538	765
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 524</b>	<b>87 799</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 647 524</b>	<b>5 712 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256840

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 469 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 071 360	1 070 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 070 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 044	27 716
Annen driftskostnad		1 567 729	745 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 620 773</b>	<b>772 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-549 413</b>	<b>298 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 206	5 579
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 206</b>	<b>5 579</b>
Annen finanskostnad		149 662	149 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 662</b>	<b>149 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 456</b>	<b>-144 084</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-696 869	154 089
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		30 951	26 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		875 796	1 642 236
Sum omløpsmidler		906 747	1 668 890
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		7 311 383	8 008 251



Sum opptjent egenkapital	7 311 383	8 008 251
Sum egenkapital	7 313 183	8 010 051
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 625 000	5 625 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 625 000	5 625 000
Sum langsiktig gjeld	5 625 000	5 625 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	817	815
Leverandørgjeld	11 720	86 159
Skyldige offentlige avgifter	449	60
Annen kortsiktig gjeld	9 538	765
Sum kortsiktig gjeld	22 524	87 799
Sum gjeld	5 647 524	5 712 799
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3306 Kirkeåsen Borettslag





## Til andelseierne i Kirkeåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 28. april 2022 kl. 16.00 i Kirkestua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkeåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Kirkeåsen Borettslag  
avholdes 28 april 2022 kl. 16.00 i Kirkestua.

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 12.04.2022  
Styret i Kirkeåsen Borettslag

Karen Elise Engelstad/s/      Rigmor Johanne Temte Fridheim/s/      Jan Willy Kristiansen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karen Elise Engelstad	Kirkerønningen 24 C
Styremedlem	Rigmor Johanne Temte Fridheim	Kirkerønningen 26 B
Styremedlem	Jan Willy Kristiansen	Kirkerønningen 20 A
Varamedlem	Thor-Finn Farnø	Kirkerønningen 22 B
Varamedlem	Jan Arild Johnsen	Kirkerønningen 16 A
Varamedlem	Øivind Kristiansen	Kirkerønningen 26 A

### Valgkomiteen

Jenny Marie Virang	Kirkerønningen 20 B
Tor Anders Westrheim	Kirkerønningen 18 C
Vivi Westrheim	Kirkerønningen 18 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kirkeåsen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter, og 13 garasjer.

Kirkeåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953469049, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Kirkerønningen 16 - 28

Gårds- og bruksnummer:

254 95

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.

Kirkeåsen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i året som gikk, og budsjettmøte med Seniorkonsulent Anita Dahl, OBOS Region Vestfold. Generalforsamling ble avholdt 24.04 2021.

Leder har vært på befaring med en fra OBOS Prosjekt.



Ved siden av at de firmaer som hadde hånd om Vedlikehold, Maling, Takvask og Impregnering, ble det også gjort dugnadsarbeid i borettslaget. Dører boder, ved inngangspartiet i 7 leiligheter, ble skiftet, og øvre Garasjeanlegg ble vasket og malt.

Det gjenstår å skifte kledning og maling av vegger på to hus, og vask og maling av vegger, pluss impregnering av tak på Nedre garasjeanlegg,

Efter Per Fastings avgang har Hvasser Anlegg og Transport v/Fredrik Røseth tatt over brøyting og strøing for oss.

I 2020 ble det vedtatt å skifte ventilasjonsanlegg, men det ble utsatt til inneværende år, og arbeidet er i gang ved Blikkenslager Langved.

Sommeren 2021 ble det opparbeidet en bocciabane i boligfeltet,

Årets julebord ble som vanlig avholdt første helg i desember, på Holme Gård.

Kontrollforskriftsjema for intern egenkontroll, og arkivering i Borettslagets IK-mappe, og avlesing av vannforbruket ble hentet inn ved årets *slutt*.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 071 360**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 620 773**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **-696 869** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **884 223** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeåsen Borettslag.

#### Lån

Kirkeåsen Borettslag har lån i Obos banken. 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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kirkeåsen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeåsen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 30U85-U1LZ4-LIXTO-UZXMM-VBC87-KUZZ



# PENNEO

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

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

## Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 15:35:52 UTC



Penneo DokumentID: 30U85-UTLZ4-LIXTO-UZXMM-V8C87-IXUZZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## KIRKEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 581 091</b>	<b>1 427 002</b>	<b>1 581 091</b>	<b>884 223</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-696 869	154 089	-339 792	-260 607
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>	<b>-339 792</b>	<b>-260 607</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>884 223</b>	<b>1 581 091</b>	<b>1 241 299</b>	<b>623 616</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	906 747	1 668 890
Kortsiktig gjeld	-22 524	-87 799
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>884 223</b>	<b>1 581 091</b>



## KIRKEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 360	1 070 970	1 075 000	1 071 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 070 970</b>	<b>1 075 000</b>	<b>1 071 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-32 044	-6 716	-15 571	-18 717
Styrehonorar	4	-21 000	-21 000	-21 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-4 605	-4 470	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 835	-86 670	-88 403	-91 055
Konsulenthonorar	6	-3 395	-2 520	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 800	0	0	-1 800
Drift og vedlikehold	7	-1 057 745	-315 519	-900 500	-626 500
Forsikringer		-68 341	-65 697	-67 668	-71 075
Kommunale avgifter	8	-186 892	-155 237	-175 000	-193 310
Energi/fyring		-13 211	-9 473	-12 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 602	-95 041	-98 000	-103 000
Andre driftskostnader	9	-40 304	-10 454	-26 650	-27 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 620 773</b>	<b>-772 797</b>	<b>-1 414 792</b>	<b>-1 181 607</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-549 413</b>	<b>298 173</b>	<b>-339 792</b>	<b>-110 607</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 206	5 579	0	0
Finanskostnader	11	-149 662	-149 663	0	-150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-147 456</b>	<b>-144 084</b>	<b>0</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-696 869</b>	<b>154 089</b>	<b>-339 792</b>	<b>-260 607</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	154 089		
Fra opptjent egenkapital		-696 869	0		



## KIRKEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306

BALANSE			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 243 960	11 243 960
Tomt		810 000	810 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 053 960</b>	<b>12 053 960</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 760	1 004
Forskuddsbetalte kostnader		26 191	25 650
Driftskonto OBOS-banken		155 409	524 055
Sparekonto OBOS-banken		720 387	1 118 181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>906 747</b>	<b>1 668 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		7 311 383	8 008 251
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 313 183</b>	<b>8 010 051</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 625 000	5 625 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 760	0
Leverandørgjeld		11 720	86 159
Skyldige offentlige avgifter	14	449	60
Påløpte renter		817	815
Annen kortsiktig gjeld	15	4 778	765
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 524</b>	<b>87 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 960 706</b>	<b>13 722 850</b>
Pantstillelse		6 625 000	6 625 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 08.03.2022

Styret i Kirkeåsen Borettslag

Karen Elise Engelstad/s/

Rigmor J. Temte  
Fridheim/s/

Jan Willy Kristiansen/s/

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnad	1 028 160
Garasjeleie	46 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 074 960</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 071 360</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 300
Påløpte feriepenger	-3 189
Arbeidsgiveravgift	-6 555
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 044</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 21 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 062, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 605.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 395</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-956 257
Drift/vedlikehold elektro	-6 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 043
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 087
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 057 745</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-186 892
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-186 892</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-958
Snørydding	-15 000
Trykksaker	-1 551
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 062
Porto	-333
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-5 954
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 304</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 206
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 206</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 662
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-149 662</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	12 053 960
Utskilt tomteverdi	-810 000
	<b>11 243 960</b>

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.254/bnr.95

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 625 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		<b>-5 625 000</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 625 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/01-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028	
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 000
7, 8, 9, 10, 11, 12		1 000
13, 14, 15, 16, 17, 18		1 000

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-449
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-449</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 189
Fakturagebyr	-336
Påløpte kostnader	-1 253
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 778</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Karen Elise Engelstad

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Tor Anders Westrheim

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rigmor Johanne Temte Fridheim

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jan Willy Kristiansen

2. Jan Arild Johnsen

3. Thor-Finn Farnø

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Birgit Nord

Jenny Marie Virang

Vivi Westrheim

I valgkomiteen for Kirkeåsen Borettslag

Jenny Marie Virang  
Tor Anders Westrheim  
Vivi Westrheim

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561618. 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](mailto: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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3306 Kirkeåsen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.