



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 492 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
Forretningsadresse: c/o 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 617	5 252 203
Sum inntekter		1 312 617	5 252 203
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 984	
Annen driftskostnad		1 316 341	1 353 232
Sum kostnader		1 377 965	1 353 232
Driftsresultat		-65 348	3 898 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 585	18 598
Sum finansinntekter		25 585	18 598
Annen finanskostnad		13 835	582
Sum finanskostnader		13 835	582
Netto finans		11 750	18 016
Resultat før skattekostnad		-53 598	3 916 987
Skattekostnad		861 737	861 737
Årsresultat		808 139	3 055 250
Totalresultat		808 139	3 055 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		808 139	3 055 250
Sum overføringer og disponeringer		808 139	3 055 250



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		192 290 000	192 290 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		96 841	
Sum varige driftsmidler		192 386 841	192 290 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		192 386 841	192 290 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 597	
Andre fordringer		64 831	57 061
Sum fordringer		68 428	57 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 734	752 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 734	752 419
Sum omløpsmidler		536 162	809 480
SUM EIENDELER		192 923 003	193 099 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 000	160 000
Sum innskutt egenkapital		160 000	160 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 333	860 473
Sum opptjent egenkapital		-52 333	-860 473
Sum egenkapital		107 667	-700 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		484 447	
Øvrig langsiktig gjeld		192 290 000	192 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		192 774 447	192 290 000
Sum langsiktig gjeld		192 774 447	192 290 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 707	
Leverandørgjeld		21 491	65 481
Betalbar skatt			861 737
Annen kortsiktig gjeld		13 692	582 735
Sum kortsiktig gjeld		40 890	1 509 953
Sum gjeld		192 815 337	193 799 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 923 003	193 099 480



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 540296

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 492 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL
Forretningsadresse: c/o 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 927 492 474
KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 617	5 252 203
Sum inntekter		1 312 617	5 252 203
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 984	
Annen driftskostnad		1 316 341	1 353 232
Sum kostnader		1 377 965	1 353 232
Driftsresultat		-65 348	3 898 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 585	18 598
Sum finansinntekter		25 585	18 598
Annen finanskostnad		13 835	582
Sum finanskostnader		13 835	582
Netto finans		11 750	18 016
Resultat før skattekostnad		-53 598	3 916 987
Skattekostnad		861 737	861 737
Årsresultat		808 139	3 055 250
Totalresultat		808 139	3 055 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		808 139	3 055 250
Sum overføringer og disponeringer		808 139	3 055 250



Organisasjonsnr: 927 492 474
KIRKEGÅRDSGATA 2-4-6 BRL

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		192 290 000	192 290 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		96 841	
Sum varige driftsmidler		192 386 841	192 290 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		192 386 841	192 290 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 597	
Andre fordringer		64 831	57 061
Sum fordringer		68 428	57 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 734	752 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 734	752 419
Sum omløpsmidler		536 162	809 480
SUM EIENDELER		192 923 003	193 099 480

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 000	160 000



Sum innskutt egenkapital	160 000	160 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 333	860 473
Sum opptjent egenkapital	-52 333	-860 473
Sum egenkapital	107 667	-700 473
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	484 447	
Øvrig langsiktig gjeld	192 290 000	192 290 000
Sum annen langsiktig gjeld	192 774 447	192 290 000
Sum langsiktig gjeld	192 774 447	192 290 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 707	
Leverandørgjeld	21 491	65 481
Betalbar skatt		861 737
Annen kortsiktig gjeld	13 692	582 735
Sum kortsiktig gjeld	40 890	1 509 953
Sum gjeld	192 815 337	193 799 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	192 923 003	193 099 480



Organisasjonsnr: 927 492 474
KIRKEGÅRDGATA 2-4-6 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2357

Kirkegårdsgata 2-4-6 BrI



Velkommen til årsmøte i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 18:00, i bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykkelbod
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kine Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kine Arnestad foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2357 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

Sykkelbod

Forslag fremmet av:

Elvin Jamakosmanovic

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har hatt tyverier av sykler i gården og en potensiell løsning kan være en sykkelbod. Noen har tidligere nevnt at det kan søkes om midler fra kommunen til dette.

Styrets innstilling

Spørsmål om sykkelbod har vært oppe før, men har til nå ikke vært prioritert grunnet usikker økonomi i borettslaget. Etter husleieøkninger, et lån på 500,000 og to år med økonomisk historikk er den økonomiske situasjonen i borettslaget nå mer stabil. Investeringer til bygging av sykkelbod vil imidlertid fort kunne føre til ytterligere husleieøkninger, da det ikke er rom for dette i nåværende budsjett som er basert på inntektsnivået per i dag.

Spørsmålet om sykkelbod er derfor et spørsmål om økonomisk prioritering som kan få en direkte konsekvens på fellesutgiftene, og det er derfor viktig at et vedtak gjøres i lys av dette.

Forslag til vedtak

Søke midler og sette i gang prosjektet med å bygge sykkelbod i gården.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre ble valgt for 2 år på generalforsamlingen i fjor, men av ulike grunner er det flere som har valgt å fratre sitt verv i år. Det er kun Odd Andersen i nåværende styre som fortsetter ut sin periode.

I følge borettslagets vedtekter må borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer.

Av nåværende styre er følgende på valg i år:

Styreleder: Preben Riska - Ny styreleder velges i år

Styremedlem: Odd Asbjørn Andersen - fortsetter for valgt periode

Styremedlem: Ask Fredrik Berg - Nytt styremedlem velges i år

Styremedlem: Kim Fredrik Falster - Nytt styremedlem velges i år

Styremedlem: Tom Nielsen - Nytt styremedlem velges i år

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat velges på generalforsamlingen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elvin Jamakosmanovic

- Frank Suhr

Erfaring, engasjert.

- Rebecca Millichamp

Jeg er organisert og får ting gjort. Jeg er flink til å si at jeg skal gjøre noe og så faktisk gjøre det i tide



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Preben Riska	Kirkegårdsgata 6 A
Styremedlem	Odd Asbjørn Andersen	Sofienberggata 27 A
Styremedlem	Ask Fredrik Berg	Kirkegårdsgata 6 A
Styremedlem	Kim Fredrik Falster	Øvre Vei 21
Styremedlem	Tom Nielsen	Kirkegårdsgata 4 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kirkegardsgata-2-4-6@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927492474, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 110 112 114

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.

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl 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 PWC.

Styrets arbeid

Styret har behandlet innkomne saker.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene økte med ca 6% fra 01.08.2023 på grunn av nytt låneopptak.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var tatt med i budsjettet.

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.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl.

Lån

Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

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 15 % økning av kategori for felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2357 Årsrapport 2023.pdf



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 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 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>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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.		-700 473	-172 669 000	-700 473	495 272
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		808 139	3 055 250	-11 300	43 860
Tilført anleggsmiddel	15	-112 825			
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 984	0	0	0
Investering i datterselskaper		0	172 829 000		
Tilført borettsinnskudd		0	192 290 000	0	0
Tilført bygg og tomt		0	-192 290 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-15 553	0	0	-39 000
Endringer egenkapital		0	-3 915 723	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 195 745	171 968 527	-11 300	4 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		495 272	-700 473	-711 773	500 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		536 162	809 480		
Kortsiktig gjeld		-40 890	-1 509 953		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		495 272	-700 473		



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

KIRKEGÅRD SGATA 2-4-6 BRL ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 247 597	783 570	1 192 000	1 494 000
Andre inntekter	3	65 020	4 468 633	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 312 617	5 252 203	1 192 000	1 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	0	-40 000	-40 000
Avskrivninger	15	-15 984	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-31 201	0	-32 500
Forretningsførerhonorar		-72 670	-46 584	-58 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-21 392	-328 675	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-164 779	-59 893	-170 000	-175 000
Forsikringer		-173 995	-89 260	-182 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-360 658	-302 308	-340 800	-403 700
Energi/fyring		-209 449	-263 172	-130 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 844	-70 108	-130 000	-152 000
Andre driftskostnader	10	-159 803	-162 031	-147 500	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 377 965	-1 353 232	-1 203 300	-1 420 840
DRIFTSRESULTAT		-65 348	3 898 971	-11 300	73 160
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 585	18 598	0	0
Finanskostnader	12	-13 835	-582	0	-29 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 750	18 016	0	-29 300
Skattekostnad	13	861 737	-861 737	0	0
ÅRSRESULTAT		808 139	3 055 250	-11 300	43 860
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 055 250		
Reduksjon udekket tap		808 139	0		



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

KIRKEGÅRD SGATA 2-4-6 BRL
ORG.NR. 927 492 474, KUNDENR. 2357

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 061 000	173 061 000
Tomt	14	19 229 000	19 229 000
Andre varige driftsmidler	15	96 841	0
SUM ANLEGGSMIDLER		192 386 841	192 290 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 432	288
Kundefordringer		3 597	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 399	3 735
Andre kortsiktige fordringer		0	53 038
Driftskonto OBOS-banken		467 734	258 253
Innestående i andre banker		0	494 166
SUM OMLØPSMIDLER		536 162	809 480
SUM EIENDELER		192 923 003	193 099 480



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 32 * 5 000	160 000	160 000
Udekket tap	-52 333	-860 473
SUM EGENKAPITAL	107 667	-700 473

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	484 447	0
Borettsinnskudd	17	192 290 000	192 290 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		192 774 447	192 290 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		12 124	10 658
Leverandørgjeld		21 491	65 481
Betalbar skatt		0	861 737
Påløpte renter		2 560	0
Påløpte avdrag		3 147	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 568	572 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 890	1 509 953

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 923 003	193 099 480
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	500 000	60 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2024
Styret i Kirkegårdsgata 2-4-6 BRL

Preben Riska /s/

Odd Asbjørn Andersen /s/

Ask Fredrik Berg /s/

Kim Fredrik Falster /s/

Tom Nielsen /s/



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 053 482
Kabel-TV	114 816
Varmt tappevann	79 299
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 247 597

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning energi 1. halvår 2023	31 471
Restbeløp oppgjør av utestående til Advokat Thommessen	19 749
Inspeksjon baderomssluk	13 800
SUM ANDRE INNETEKTER	65 020



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 017
Eiendomstaksering AS	-16 875
SUM KONSULENTHONORAR	-21 392

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 725
Drift/vedlikehold elektro	-28 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 432
Kostnader dugnader	-4 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-164 779

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 597
Vann- og avløpsavgift	-199 683
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-147 191
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 658



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-267
Lyspærer og sikringer	-688
Vaktmestertjenester	-58 275
Vakthold	-8 708
Renhold ved firmaer	-85 428
Andre fremmede tjenester	-646
Andre kontorkostnader	-2 048
Bank- og kortgebyr	-3 744
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 803

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 689
Renter SEB	5 546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	387
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	17 963
SUM FINANSINTEKTER	25 585

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 764
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-13 835

NOTE: 13

SKATTEKOSTNAD

Det ble i 2022 avsatt kr 861 737 for mye til betalbar inntektskatt. Skatteoppgjøret for 2022 viser et skatteoppgjør på null, og det avsatte beløpet tilbakeføres derfor mot skattekostnaden som en inntekt.

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	192 290 000
Utskillelse av tomt	-19 229 000
SUM BYGNINGER	173 061 000

Gnr.228/bnr.110 m. flere

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



Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK

Tilgang 2023	112 825	
Avskrevet i år	-15 984	
		96 841
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		96 841

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -15 984

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-500 000	
Nedbetalt i år	15 553	
		-484 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-484 447

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2022	192 290 000	
SUM BORETTSINNSKUDD	192 290 000	

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-1 568	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 568	

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	484 447	
Påløpte avdrag	3 147	
TOTALT	487 594	

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

Bygninger	173 061 000	
Tomt	19 229 000	
TOTALT	192 290 000	



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834809. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 2357 Selskapsnavn: Kirkegårdsgata 2-4-6 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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