



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVANG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 478 394	5 033 306
Sum inntekter		5 478 394	5 033 306
Kostnader			
Lønnskostnad		125 944	133 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		188 640	100 004
Annen driftskostnad		4 813 482	4 523 284
Sum kostnader		5 128 066	4 757 078
Driftsresultat		350 328	276 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 410	39 937
Sum finansinntekter		31 410	39 937
Annen finanskostnad		935 290	784 990
Sum finanskostnader		935 290	784 990
Netto finans		-903 880	-745 053
Resultat før skattekostnad		-553 552	-468 826
Årsresultat		-553 552	-468 826
Totalresultat		-553 552	-468 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 552	-468 826
Sum overføringer og disponeringer		-553 552	-468 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 064 435	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 047 633	1 147 636
Sum varige driftsmidler		10 112 068	10 300 708
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 112 068	10 300 708
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 752	1 574
Andre fordringer		100 991	97 104
Sum fordringer		112 743	98 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		962 906	1 605 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		962 906	1 605 136
Sum omløpsmidler		1 075 649	1 703 814
SUM EIENDELER		11 187 717	12 004 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		550 000	550 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 371 142	3 817 590
Sum opptjent egenkapital		-4 371 142	-3 817 590
Sum egenkapital		-3 821 142	-3 267 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 623 950	14 846 880
Sum annen langsiktig gjeld		14 623 950	14 846 880
Sum langsiktig gjeld		14 623 950	14 846 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 075	4 962
Leverandørgjeld		293 232	316 753
Skyldige offentlige avgifter		1 974	5 820
Annen kortsiktig gjeld		84 628	97 697
Sum kortsiktig gjeld		384 909	425 232
Sum gjeld		15 008 859	15 272 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 187 717	12 004 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599521

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 108 028
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KIRKEVANG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 478 394	5 033 306
Sum inntekter		5 478 394	5 033 306
Kostnader			
Lønnskostnad		125 944	133 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		188 640	100 004
Annen driftskostnad		4 813 482	4 523 284
Sum kostnader		5 128 066	4 757 078
Driftsresultat		350 328	276 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 410	39 937
Sum finansinntekter		31 410	39 937
Annen finanskostnad		935 290	784 990
Sum finanskostnader		935 290	784 990
Netto finans		-903 880	-745 053
Resultat før skattekostnad		-553 552	-468 826
Årsresultat		-553 552	-468 826
Totalresultat		-553 552	-468 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-553 552	-468 826
Sum overføringer og disponeringer		-553 552	-468 826



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 064 435	9 153 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 047 633	1 147 636
Sum varige driftsmidler		10 112 068	10 300 708
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 112 068	10 300 708
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 752	1 574
Andre fordringer		100 991	97 104
Sum fordringer		112 743	98 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		962 906	1 605 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		962 906	1 605 136
Sum omløpsmidler		1 075 649	1 703 814
SUM EIENDELER		11 187 717	12 004 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		550 000	550 000
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 371 142	3 817 590
Sum opptjent egenkapital	-4 371 142	-3 817 590
Sum egenkapital	-3 821 142	-3 267 590
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 623 950	14 846 880
Sum annen langsiktig gjeld	14 623 950	14 846 880
Sum langsiktig gjeld	14 623 950	14 846 880
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 075	4 962
Leverandørgjeld	293 232	316 753
Skyldige offentlige avgifter	1 974	5 820
Annen kortsiktig gjeld	84 628	97 697
Sum kortsiktig gjeld	384 909	425 232
Sum gjeld	15 008 859	15 272 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 187 717	12 004 522



Organisasjonsnr: 921 108 028
AS KIRKEVANG

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 2025

Innkalling

S.nr. 7225
AS KIRKEVANG



Velkommen til årsmøte i AS KIRKEVANG

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. 09:00 og lukker 21. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7225>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon - møte i bakgården torsdag d. 15. mai kl. 17.00 - 18.00

Hei alle beboere i AS Kirkevang,

Det vil i tillegg til digitalt årsmøte bli avholdt et møte i bakgården. Møtet i bakgården har til formål å imøtekomme ønske fra noen beboere om å ha et fysisk/sosialt møte i forbindelse med årsmøtet, samt at have et forum til å stille spørsmål til styret. Møtet er uformelt, dvs. avstemning og selve årsmøtet foregår digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i AS KIRKEVANG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mads Pedersen Hjortdal

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Siri Hopperstad og Kjell-André Steffensen

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. 7225 Årsregnskap 2024.pdf

2. 7225 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf

3. 7225 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Innkommne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslag fremmet av:

Mats Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Etter innbrudd i bodene med noen som antagelig har systemnøkkel, foreslår vi bytte av alle systemlåser og innføring av et elektronisk låssystem, som er tryggere fordi hver enhet vil ha unike låsebrikker som kan deaktiveres dersom de skulle mistes (dersom noen mister nøkler i dag vil de for alltid kunne være i hendene på noen som ikke burde ha det) eller overvåkes dersom noen som driver oppussing har lånt ut til byggefirmaer. Da slipper man også bytte låser hvis nøkler kommer på avveie i fremtiden.

Vi tenker ikke at det i første omgang er nødvendig å innføre dette systemet til alle leilighetsdører, da det vil være en betydelig større kostnad, men foreslår at elektronisk låssystem innføres til dører til alle fellesarealer.

Forslag til systemer som styret kan se nærmere på, eller som kan stemmes over:

<https://www.assaabloy.com/no/no/solutions/topics/access-control/smartair/smartair-i-borettslag-og-sameier>

https://rbergersen.no/losninger/borettslag-og-sameier/adgangskontroll_bo/?srsltid=AfmBOorHHMEuAd7tA5fqtZEO8_ZVddMbAQImF_lm7l2LjiSSPqHcw0PJ

Vi kan være behjelpelig med å innhente pristilbud på ulike systemer om ønskelig.

Mvh Mats og Elise

Styrets innstilling

Styret stiller seg på et generelt grunnlag neutrale til forslaget, og vil jobbe for å etterleve årsmøtets vedtak. Styret mener samtidig at det kan være tilstrekkelig med nytt låssystem på utgangsdørene, dvs. at kjellerdører og loftsdoorer ikke omfattes av et evt. elektronisk låssystem, men at det bare gjelder for felles fordører samt baddører.

Elektronisk låssystem på kjeller- og loftsdoorer hadde økt antallet og dermed kostnadene betraktelig, og fokus bør være på «skalsikring», dvs. det ytre. Dog bør sykkelkuret inngå.



Det har blitt avklart med forslagsstiller at forslaget det skal stemmes om er: elektronisk låssystem til ytterdører samt sykkelkur.
Det vil si at kjellerdører og loftsdører inngår ikke.

Forslag til vedtak

Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakdører og sykkelkur godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

Styrets innstilling

Styret mener at honorar omtrent bør følge den prisutviklingen der er i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Ved siste årsmøte ble honorar beholdt uendret, dvs. siste regulering var i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Pedersen Hjortdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daan Dekkers
- Dagfinn Fidje Bjørlo



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt seks styremøter. I tillegg har styret løpende hatt kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker.

Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrommet.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver utført i perioden:

- Det har i perioden siden siste årsmøte blitt malt i de to hovedtrapp oppgangene fra Hammerstads gate. Arbeidet ble utført av firmaet Malerfix.
- Det har også blitt montert et beslag på toppen av sykkelkur muren, som forhåpentlig kan forhindre fugtinntregning i muren og derav følgende avflassing av maling, som har medført at muren ikke har vært spesielt pen. Arbeidet ble utført av blikkenslager Morten Breen.

Pågående / kommende prosjekter:

- Brannsikkerhet – brannsikker oppgang:

Styret har i perioden jobbet med å følge opp og utbedre avvikene som ble avdekket i 2019, og som AS Kirkevang har fått pålegg av Brann- og Redningsetaten om å utbedre.

Fortsatt utestående avvik er:

- Installering av dører med brannklasse B30 mellom leiligheter og baktrapper.
- Røyktetting av hoveddør til leiligheter.

Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30.

For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstiller kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.

Styret har jobbet med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris, og landet til slutt på å tildele jobben til VD Montasje. Som mange beboere vet fra mail kommunikasjon med styret v. Rolf Vassdokken angående denne saken, er prosjektet på gang og dører er satt i produksjon hos produsenten Jømna Brug. Arbeidet forventes ferdigstillet i mai/juni 2025.

- Balkongreovering:

Styret tildelte etter en anbudsprosess jobben på utskiftning av balkonger til Oslo Murmester Bedrift (OMB), som også var kjente fra jobben de utførte for AS Kirkevang med rehabilitering av pipeløpene til ildsteder i leilighetene. De tilbød den laveste prisen, samt at det fremstod mindre risikabelt å engasjere seg med de, grunnet kjennskapet til de fra pipeløp prosjektet. Prosjektet er i full gang mens årsmøtet finner sted, og



forventes ferdigstillet på samtlige fasader etter sommeren. Entreprenøren har også blitt kontrahert til å utføre utbedring av sykkelskur muren, samt diverse mindre utbedringer av gårdens murer og fasade.

- Øvrige fremtidige prosjekter:

Etter ferdigstillelse av pågående prosjekter, er det styrets hensikt å fortsette med disse prosjektene, betinget av at gårdens økonomi tillater det:

- Utbedring av dårlig asfalt i bakgården. Prosjektet er ikke ferdigdefinert enda, men det er nærliggende å erstatte noe av det innerste asfalt med gressplen, for å øke bakgårdens grønne areal.
- Fortsette med å få malt hovedoppganger, ut ifra et prinsipp om å starte med de i dårligst forfatning.
- Flere av AS Kirkevang sine felles utgangsdører mot bakgården er i dårlig forfatning og må påberegnes byttet innenfor en overskuelig fremtid.

Øvrig informasjon:

TV og bredbånd

AS Kirkevang reforhandlet i vinter den eksisterende avtalen med Telia, så vi fikk en økt basishastighet, samt lavere priser på de tilkjøp de enkelte beboere kan foreta for en raskere linje enn Kirkevang sin basishastighet/basispakke. I tillegg fikk vi redusert den månedlige kostnad for gårdens felleskostnader.

Bank

AS Kirkevang har ila vinteren 2025 byttet Handelsbanken ut til fordel for OBOS Banken. De kunne tilby en lavere rente, som også har blitt senket siden avtalen med de ble inngått, samt at de var bedre på flere andre parametre. Byttet til OBOS Banken ble foretatt samtidig med opplåning for finansiering av balkongprosjektet.

Trappevask

AS Kirkevang sin leverandør av trappevask er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere

AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av søppelbeholderne.

Dugnad

Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvern hensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Hjemmeside – vibbo.no

Vibbo.no er vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.

Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS.



Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.

Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR

Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS

Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no. Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste

Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVANG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 17N45-3XPOA-6UZWN-TNUVL-LYUED-SQ54Z



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-25 14:34:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17N4S-3XPOA-6UZWN-TNUVL-LYUED-5G54Z

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 462 052	5 019 556	5 006 000	5 542 000
Andre anlegg		0	2 500	0	0
Andre inntekter	3	16 342	11 250	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 478 394	5 033 306	5 018 000	5 554 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 944	-26 790	-37 500	-38 000
Styrehonorar	5	-100 000	-107 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	16	-188 640	-100 004	-171 624	-172 000
Revisjonshonorar	6	-11 816	-15 296	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-125 940	-119 768	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-110 778	-32 064	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-750 342	-540 453	-1 153 000	-753 000
Forsikringer		-339 688	-293 974	-325 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 418 049	-1 378 526	-933 092	-1 064 000
Kostnader sameie		-50 795	-51 417	-55 000	-55 000
Energi/fyring	10	-1 385 752	-1 493 793	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 416	-369 551	-390 000	-406 000
Andre driftskostnader	11	-231 906	-228 443	-180 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 128 066	-4 757 078	-4 778 216	-4 611 000
DRIFTSRESULTAT		350 328	276 228	239 784	943 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 410	39 937	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-935 290	-784 990	-902 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-903 880	-745 053	-852 000	-873 000
ÅRSRESULTAT		-553 552	-468 826	-612 216	70 000
Overføringer:					
Udekket tap		-553 552	-468 826		



AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 865 072	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 047 633	1 147 636
SUM ANLEGGSMIDLER		10 112 068	10 300 708
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 752	1 574
Forskuddsbetalte kostnader		100 991	97 104
Driftskonto OBOS-banken		382 616	499 516
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 000
Sparekonto OBOS-banken		580 264	1 032 781
Sparekonto OBOS-banken II		26	69 839
SUM OMLØPSMIDLER		1 075 649	1 703 814
SUM EIENDELER		11 187 717	12 004 522
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	550 000	550 000
Udekket tap	18	-4 371 142	-3 817 590
SUM EGENKAPITAL		-3 821 142	-3 267 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 623 950	14 846 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 623 950	14 846 880
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 272	97 151
Leverandørgjeld		293 232	316 753
Skyldige offentlige avgifter	20	1 974	5 820
Påløpte renter		5 075	4 962
Annen kortsiktig gjeld	21	3 356	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		384 909	425 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 187 717	12 004 522
Pantstillelse	22	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal /S/

Rolf Vassdokken /S/

Paul-Henri Henn/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 990 588
Eiendomsskatt	456 464
Esktra kjellerbodleie	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 462 052

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	4 150
Gebyr	441
Gjensidige	4 051
Nøkler	5 300
Utleie	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	16 342

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-25 944
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 944

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 816.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 255
Andre konsulenthonorarer	-19 985
Plan- og Bygningsgetaten	-79 600
SUM KONSULENTHONORAR	-110 778

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-660 405
Drift/vedlikehold VVS	-22 801
Drift/vedlikehold elektro	-12 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 993
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 885
Kostnader dugnader	-298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-750 342

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-456 572
Vann- og avløpsavgift	-699 427
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-245 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 418 049

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-69 077
Fjernvarme	-1 316 675
SUM ENERGI / FYRING	-1 385 752

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 708
Annet driftsmateriale	-47 196
Renhold ved firmaer	-119 355
Andre fremmede tjenester	-8 483
Trykksaker	-2 354
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 240
Andre kontorkostnader	-1 778
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 305
Velferdskostnader	-5 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 906

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	30 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 088
SUM FINANSINTEKTER	31 410

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-935 169
Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	-935 290

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 722 868
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 142 204
SUM BYGNINGER	8 865 072

Tomten ble kjøpt.

Gnr.46/bnr.20 og 21

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	6 000
SUM LEILIGHETER	6 000

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg			
Tilgang 2016	501 339		
Avskrevet tidligere	-501 338		
			1
Balbingen			
Tilgang 2020	125 866		
Avskrevet tidligere	-100 693		
Avskrevet i år	-25 172		
			1
Sykkelstativ			
Tilgang 2019	1 496 615		
Avskrevet tidligere	-374 154		
Avskrevet i år	-74 831		
		1 047 631	
Bygning			
Tilgang 2024	1 740 271		
Avskrevet i år	-17 403		
		1 722 868	
Fast Teknisk Installasjon			
Tilgang 2024	7 213 437		
Avskrevet i år	-71 234		
		7 142 203	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 912 705	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-188 640	

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			
Svenska Handelsbanken AB			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2019	-9 996 052		
Nedbetalt tidligere	1 031 690		
Nedbetalt i år	148 185		
		-8 816 177	
Svenska Handelsbanken AB			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2022	-6 000 000		
Nedbetalt tidligere	117 482		
Nedbetalt i år	74 745		
		-5 807 773	
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-14 623 950	

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 974
---	---------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tilbakebetaling av feil innbetalt	-3 356
-----------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 356
-----------------------------------	---------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 623 950
TOTALT	14 623 950

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 865 072
Tomt	193 363
TOTALT	9 058 435



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 5 478 394** høyere enn budsjett grunnet høyere inntekter i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 5 128 066**.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -553 552** 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.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **KR 753 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.25

Selskapsnummer: 7225 Selskapsnavn: AS KIRKEVANG

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>Mads Pedersen Hjortdal</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Siri Hopperstad og Kjell-André Steffensen</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 Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakkører og sykkelkur godkjennes

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Mads Pedersen Hjortdal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Daan Dekkers
 Dagfinn Fidje Bjørlo



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.