



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 985 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 815 264	2 732 278
Sum inntekter		2 815 264	2 732 278
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 080	102 742
Annen driftskostnad		2 545 935	1 618 458
Sum kostnader		2 795 165	1 875 340
Driftsresultat		20 099	856 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 892	4 433
Sum finansinntekter		1 892	4 433
Annen finanskostnad		211 423	265 327
Sum finanskostnader		211 423	265 327
Netto finans		-209 531	-260 894
Ordinært resultat før skattekostnad		-189 432	596 044
Ordinært resultat etter skattekostnad		-189 432	596 044
Årsresultat		-189 432	596 044
Totalresultat		-189 432	596 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-189 432	596 044
Sum overføringer og disponeringer		-189 432	596 044



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 303 860	2 303 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		514	78 594
Sum varige driftsmidler		2 304 374	2 382 454
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 304 374	2 382 454
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 798	231
Sum fordringer		5 798	231
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 443	1 443
Sum investeringer		1 443	1 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 484	1 507 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 484	1 507 417
Sum omløpsmidler		1 092 724	1 509 090
SUM EIENDELER		3 397 098	3 891 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		62 000	62 000
Sum innskutt egenkapital		62 000	62 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 734 310	9 544 878
Sum opptjent egenkapital		-9 734 310	-9 544 878
Sum egenkapital		-9 672 310	-9 482 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 205 888	11 715 105
Øvrig langsiktig gjeld		1 522 700	1 522 700
Sum annen langsiktig gjeld		12 728 588	13 237 805
Sum langsiktig gjeld		12 728 588	13 237 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		481	471
Leverandørgjeld		53 696	63 139
Annen kortsiktig gjeld		286 644	73 007
Sum kortsiktig gjeld		340 821	136 617
Sum gjeld		13 069 409	13 374 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 397 098	3 891 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412858

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 985 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTLAGET KIRKEVEIEN 112

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 815 264	2 732 278
Sum inntekter		2 815 264	2 732 278
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	154 140
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 080	102 742
Annen driftskostnad		2 545 935	1 618 458
Sum kostnader		2 795 165	1 875 340
Driftsresultat		20 099	856 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 892	4 433
Sum finansinntekter		1 892	4 433
Annen finanskostnad		211 423	265 327
Sum finanskostnader		211 423	265 327
Netto finans		-209 531	-260 894
Ordinært resultat før skattekostnad		-189 432	596 044
Ordinært resultat etter skattekostnad		-189 432	596 044
Årsresultat		-189 432	596 044
Totalresultat		-189 432	596 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-189 432	596 044
Sum overføringer og disponeringer		-189 432	596 044



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 303 860	2 303 860
---	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	514	78 594
---	-----	--------

Sum varige driftsmidler	2 304 374	2 382 454
-------------------------	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler	0	0
-------------------------------	---	---

Sum anleggsmidler	2 304 374	2 382 454
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	5 798	231
Sum fordringer	5 798	231

Investeringer

Andre finansielle instrumenter	1 443	1 443
Sum investeringer	1 443	1 443

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 085 484	1 507 417
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 085 484	1 507 417
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 092 724	1 509 090
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	3 397 098	3 891 544
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	62 000	62 000
Sum innskutt egenkapital	62 000	62 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 734 310	9 544 878
Sum opptjent egenkapital	-9 734 310	-9 544 878
Sum egenkapital	-9 672 310	-9 482 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 205 888	11 715 105
Øvrig langsiktig gjeld	1 522 700	1 522 700
Sum annen langsiktig gjeld	12 728 588	13 237 805
Sum langsiktig gjeld	12 728 588	13 237 805
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	481	471
Leverandørgjeld	53 696	63 139
Annen kortsiktig gjeld	286 644	73 007
Sum kortsiktig gjeld	340 821	136 617
Sum gjeld	13 069 409	13 374 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 397 098	3 891 544



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112

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

5416 Borettslaget Kirkeveien 112





Til andelseierne i Borettslaget Kirkeveien 112

Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl. 18 i Vestre Aker Menighetshus.

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 Borettslaget Kirkeveien 112 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.

Etter generalforsamlingen inviterer styret til et beboermøte for informasjon og diskusjon av aktuelle tema.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Kirkeveien 112
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 18 i Vestre Aker Menighetshus.**

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) Godtgjørelse til styret er foreslått til 150 000kr, uendret fra 2021. Dette fremkommer i budsjettet for 2022

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret organiserer en felles oppussing av bad for de som ønsker, og skaffer finansiering.
- B) Bruk av avdelt vaskerom.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.05.2022

Styret i Borettslaget Kirkeveien 112

Trond Ove Johnsen Peter Bø Øyvind Bjørnerud Mo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Ove Johnsen	Kirkeveien 112 A
Styremedlem	Peter Bøe	Kirkeveien 112 C
Styremedlem	Øyvind Bjørnerud Mo	Kirkeveien 112 A
Varamedlem	Jostein Bjørndal	Kirkeveien 112 A
Varamedlem	Semund Simensen	Kirkeveien 112 A

Valgkomiteen

Gro Osland	Kirkeveien 112 B
Irene Standnes	Kirkeveien 112 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Kirkeveien 112

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Borettslaget Kirkeveien 112 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951985929, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 112 A, B og C

Gårds- og bruksnummer:

46 60

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Kirkeveien 112 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

Denne oppsummeringen refererer derfor mest til det sittende styrets arbeide i deres funksjonstid .

Styremøter og -arbeid. Dette styret har avholdt styremøter månedlig (på Teams i koronaperioden) og ellers vært aktive per mail og telefon. Kommunikasjon innad i styret mener styret har vært svært god.

Både styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt og vært aktive i alle styremøtene, og arbeidsoppgavene har vært fordelt mellom alle.

I tillegg til de vanlige oppgavene har styret arbeidet med:

- vindusprosjekt
- installasjon av fibernett
- forbedre leverandøravtalene
- sett på endring av utearealet
- erstatte hjemmesiden som var på en Obos server

Styremedlemmene har også i en god utstrekning gjort vaktmesteroppgaver og fulgt opp den daglige standarden.

Utført arbeid:

- Norsk brannvern har gjennomført det årlige brannnettersyn, inspisert de fleste leilighetene og sjekket røykvarslere og slukkeapparatene, og oppsummert gjennomgangen i en rapport
- Det er foretatt 4 ettersyn av utplasserte bokser for skadedyrbekjempelse
- Festing av fasadeplater og utbedring av trapp i oppg C

Vindusprosjektet. Dette prosjektet har tatt mest tid utenom styremøtene. Styret har arbeidet med å få godkjent ønsket vindustype, og fikk gjennomslag etter 3 klager. Deretter arbeidet med å få avklart leverandør, sikre innholdet i kontrakten og finansiering. Beboerne godkjente prosjektet i en ekstraordinær generalforsamling i februar. Prosjektplanen tilsier at vinduene i oppg A er nesten ferdig montert når denne ordinære generalforsamlingen holdes.

Dugnad. I 2021 gjennomførte styret og valgkomiteen en opprydding i mai. Grunnet korona ble det avholdt en høstdugnad, og styret gir honnør for den innsatsen som ble vist. Det var godt oppmøte på høst dugnaden, tross korona. Styret legger opp til vår og høstdugnad i 2022, det har fungert meget bra med to dugnader per år,

Vaskeri. Vaskeriet fungerer nå på tillitsbasert betalingsløsning og resultatene er svært gode.

Bruksoverlatinger. I styreperioden 2021/2022 er 5 leiligheter solgt. I praksis innebærer dette en rekke nye naboer, høy flytteaktivitet og mye oppussing. Styret er glad for at enheter i KVN112 virker attraktiv på markedet.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 815 264.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger, nettinnbetalinger og strømforbruk el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 795 165.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vindusutskiftningen ikke startet opp i 2021. I forbindelse med vindusprosjektet engasjerte borettslaget OBOS prosjekt og A-tract AS for bistand, og kostnaden for dette er ført under konsulenthonorar, note 7.

Borettslaget har hatt høyere kostnader enn budsjettert på blant annet energi/fyring og det skyldes de høye strømprisene i 2021. Borettslaget inngikk i 2021 en avtale med Open Net As og la inn fiber i alle leiligheten høsten 2021. Kostnaden for bredbånd ble ikke budsjettert for i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 189 432 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 751 903 og 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 2022".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 7,4 mill til større vedlikehold som omfatter utskiftning av vindu/terrassedører i alle leiligheter og fellesområder, samt tilleggsarbeid. For å dekke inn utskiftingen er det tidligere besluttet å oppta et lån på 6,9 mill. Styret har søkt og fått innvilget enøk støtte, og det er lagt inn et konservativt anslag på 300' kr i støtte.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 415. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Kirkeveien 112.

Lån

Borettslaget Kirkeveien 112 har lån i OBOS-banken. For vindusprosjektet er det vedtatt å ta opp et nytt lån på 6,9mill. 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.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. I Forbindelse med låneopptak ved vindusutskiftning er det budsjettert med ytterligere økning av felleskostnadene med ca. 15,6% fra 01.06.2022. Dette for å dekke inn terminbeløpet på ca 30' kr pr måned for lånet til vindusprosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirkeveien 112

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kirkeveien 112.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C2TYM-NY0PE-B6AXA-4XJDF-N4MD2-8LX1A



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112 ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 372 473	1 152 782	1 372 473	751 904
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-189 432	596 044	-4 266 100	-6 525 872
Tilbakeføring av avskrivning	15 78 080	102 742	74 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -509 217	-479 095	-279 000	-601 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-620 569	219 691	-4 471 100	-7 126 872
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	751 903	1 372 473	-3 098 627	-6 374 968

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 092 724	1 509 090
Kortsiktig gjeld	-340 821	-136 617
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	751 903	1 372 473



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		391 335	403 200	0	395 076
Innkrevde felleskostnader	2	2 412 924	2 318 788	2 523 000	2 790 993
Andre inntekter	3	11 005	10 290	9 600	306 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 815 264	2 732 278	2 532 600	3 492 069
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 140	-21 300	-21 300
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-78 080	-102 742	-74 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 836	-9 503	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-112 828	-109 703	-114 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-218 334	-78 918	-27 400	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-420 643	-239 641	-4 871 000	-7 578 000
Forsikringer		-136 222	-131 994	-140 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-376 988	-391 996	-367 000	-404 000
Energi/fyring	10	-997 082	-454 166	-560 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 832	0	0	155 496
Andre driftskostnader	11	-224 171	-202 538	-245 000	-199 076
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 795 165	-1 875 340	-6 580 700	-9 716 872
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		20 099	856 938	-4 048 100	-6 224 872
DRIFTSRESULTAT		20 099	856 938	-4 048 100	-6 224 872
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 892	4 433	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-211 423	-265 327	-223 000	-306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 531	-260 894	-218 000	-301 000
ÅRSRESULTAT		-189 432	596 044	-4 266 100	-6 525 872
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	596 044		
Fra annen egenkapital		-189 432	0		



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 612 860	1 612 860
Tomt		691 000	691 000
Andre varige driftsmidler	15	514	78 594
SUM ANLEGGSMIDLER		2 304 374	2 382 454
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 080	0
Andre kortsiktige fordringer	16	718	231
Andre obligasjoner		1 443	1 443
Driftskonto OBOS-banken		210 603	634 428
Sparekonto OBOS-banken		874 881	872 989
SUM OMLØPSMIDLER		1 092 724	1 509 090
SUM EIENDELER		3 397 098	3 891 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 1000		62 000	62 000
Annen egenkapital	17	-9 734 310	-9 544 878
SUM EGENKAPITAL		-9 672 310	-9 482 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 205 888	11 715 105
Borettsinnskudd	19	1 522 700	1 522 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 728 588	13 237 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 696	63 139
Påløpte renter		481	471
Annen kortsiktig gjeld	20	286 644	73 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 821	136 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 397 098	3 891 544
Pantstillelse	21	18 592 700	18 592 700
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.04.2022

Styret i Borettslaget Kirkeveien 112

Trond Ove Johnsen /S/

Peter Bøe /S/

Øyvind Bjørnerud Mo /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	2 269 704
Parkering	108 000
Internett	25 916
Eiendomsskatt	7 404
Strøm elbil	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	390 848
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	487
Overført til kapitalkostnader	-391 335
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 413 424

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 412 924

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladepunkt	1 572
Automatpenger	8 475
Nettinnbetalinger	958
SUM ANDRE INNTEKTER	11 005

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 6 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-116 648
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 062
A-Tract AS	-98 625



SUM KONSULENTHONORAR -218 334

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 098
Drift/vedlikehold elektro	-23 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 474
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 086
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 140
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 775
Kostnader dugnader	-5 557

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -420 643

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 423
Vann- og avløpsavgift	-193 920
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-162 179

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -376 988

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 733
Fjernvarme	-912 348

SUM ENERGI / FYRING -997 082

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-10 462
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 539
Diverse leiekostnader/leasing	-1 233
Vaktmestertjenester	-94 470
Renhold ved firmaer	-49 560
Snørydding	-37 615
Andre fremmede tjenester	-11 854
Trykksaker	-1 076
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 700
Andre kontorkostnader	-2 064
Porto	-1 638
Bank- og kortgebyr	-2 461



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -224 171

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 892

SUM FINANSINNTEKTER 1 892

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt -21 563

Renter og gebyr på IN lån i Eika Boligkreditt -105 491

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -84 369

SUM FINANSKOSTNADER -211 423

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969 1 612 860

SUM BYGNINGER 1 612 860

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.46/bnr.60

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelbrønn

Tilgang 2017 20 500

Avskrevet tidligere -15 887

Avskrevet i år -4 100

513

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018 295 925

Avskrevet tidligere -221 944

Avskrevet i år -73 980

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 514

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -78 080

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån 718

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 718

NOTE: 17

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-10 235 860
Egenkapital fra IN tidligere	743 189
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-241 639
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 734 310

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

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2009	-1 738 690
Nedbetalt tidligere	560 770
Nedbetalt i år	65 113
	-1 112 807

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	1 338 551
Nedbetalt i år	158 260
	-4 503 189

Eika Boligkreditt AS

Renter 31.12.2019: 1,95%, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2010	-9 026 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 407 275
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	285 844
Nedbetalt tidligere, IN	743 189
Nedbetalt i år, IN	0
	-5 589 892



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-11 205 888**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 **-1 522 700**

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 522 700**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Prosjekt AS **-63 270**

Påløpte kostnader **-223 374**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-286 644**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd **1 522 700**

Pantelån **11 205 888**

Beregnete IN-forpliktelser **501 550**

TOTALT **13 230 138**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger **1 612 860**

Tomt **691 000**

TOTALT **2 303 860**



INNKOMNE SAKER

A)

Saksfremstiller: Chris Gjørn Johansen

Flertallskrav: 50%

Saksbeskrivelse: Felles oppussing av bad for de som ønsker.

Hvis det er mange som har eldre baderom og som ønsker å renovere det, vil vi kunne få reduserte kostnader for oppussing hvis vi samler alle og tar opp et felles lån for oppussing. Dette vil også gjøre eventuelle søknader om oppussing enklere, da vi vil kunne få retningslinjer fra leverandør før oppstart.

En annen fordel er at potensielle søknader for å slå sammen WC og bad eller flytte rør og avløpsrør kan gjøres sentralt, og at retningslinjer og muligheter til endringer kan presenteres til beboerne, i stedet for at hver individuelle leilighet betaler for søknader om endringer.

Ser for meg at finansiering kan fikses via borettslaget, men at kost kun pålegges de individuelle eierne som faktisk gjennomfører oppussing. Ved "alle" menes kun de som gjennomfører oppussing. Kost burde ikke deles på de som ikke gjennomfører oppussing.

Forslag til vedtak: Styret organiserer en felles oppussing av bad for de som ønsker dette og skaffer finansiering. Kostnaden belastes den enkelt leilighet for egen oppussing.

Styrets anbefaling og vurdering: Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelsen er at et felles låneopptak vil hefte på hele KV112, og gjøre alle beboerne til kausjonister/låntakere. Ansvar for leveransene, oppfølging mm går utover styrets oppgaver, og engasjering av en profesjonell prosjektleder vil redusere den eventuelle gevinsten et felles anbud kan gi.

B)

Saksfremstiller: Styret

Flertallskrav: 50%

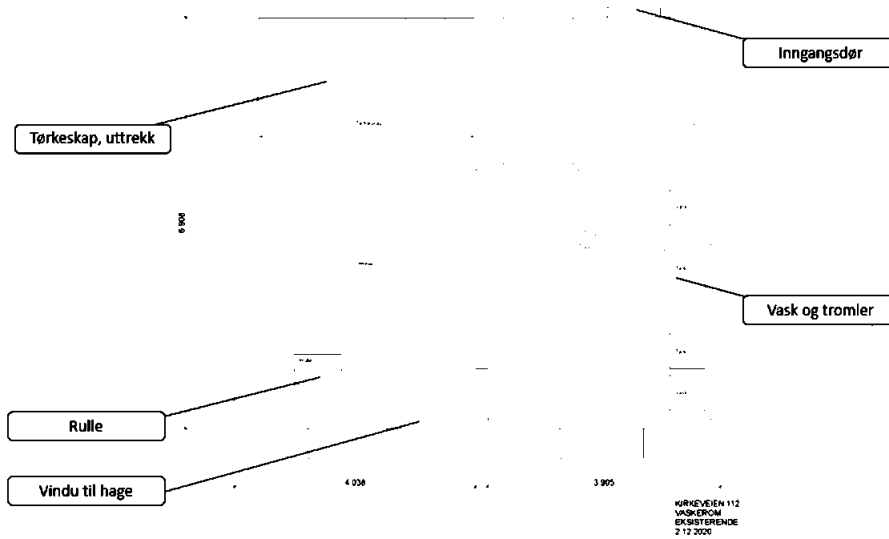
Saksbeskrivelse: Bruk av avdelt vaskerom

I forrige generalforsamling ble det vedtatt: «Generalforsamlingen ber styret utrede utnyttelsen av vaskerommet for større felles utnyttelse».

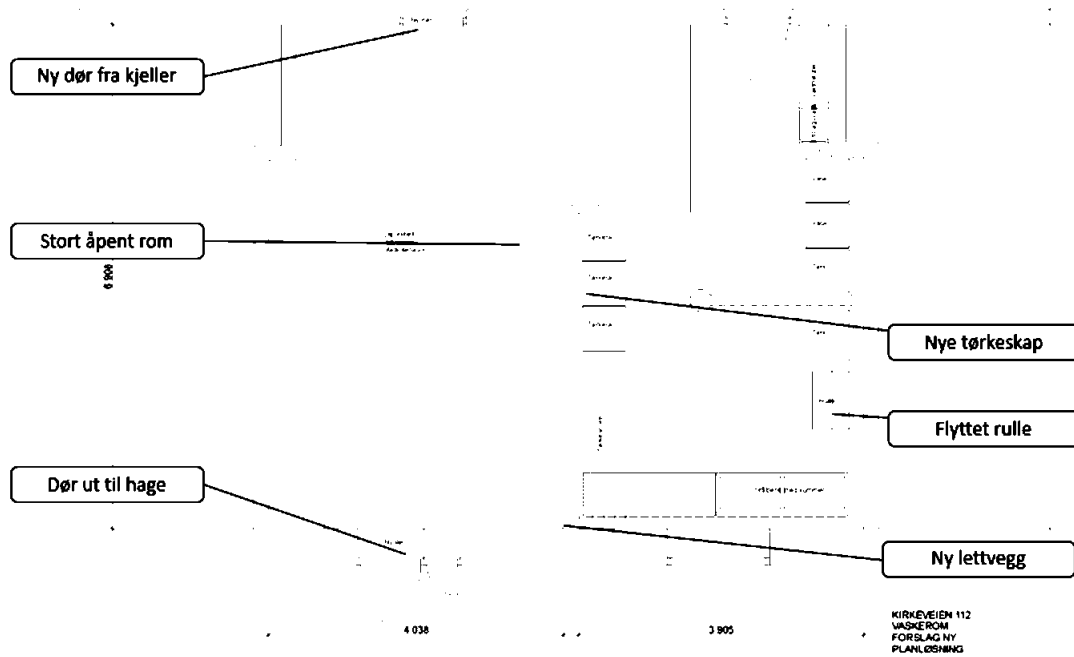
Vaskerommet består grovt sett av 2 deler, en vaskedel og en tørkedel. Tørkedelen kan effektiviseres og deler av arealet frigjøres til et areal som også andre enn de som bruker vaskerommet kan ha glede av. Nedenfor en skisse hvordan rommet kan deles og innredes, med et budsjett. Noe kan gjøres på dugnad. Gjennomføring forutsetter å bli gjort innenfor ordinære budsjetter, og må da skje trinnvis.



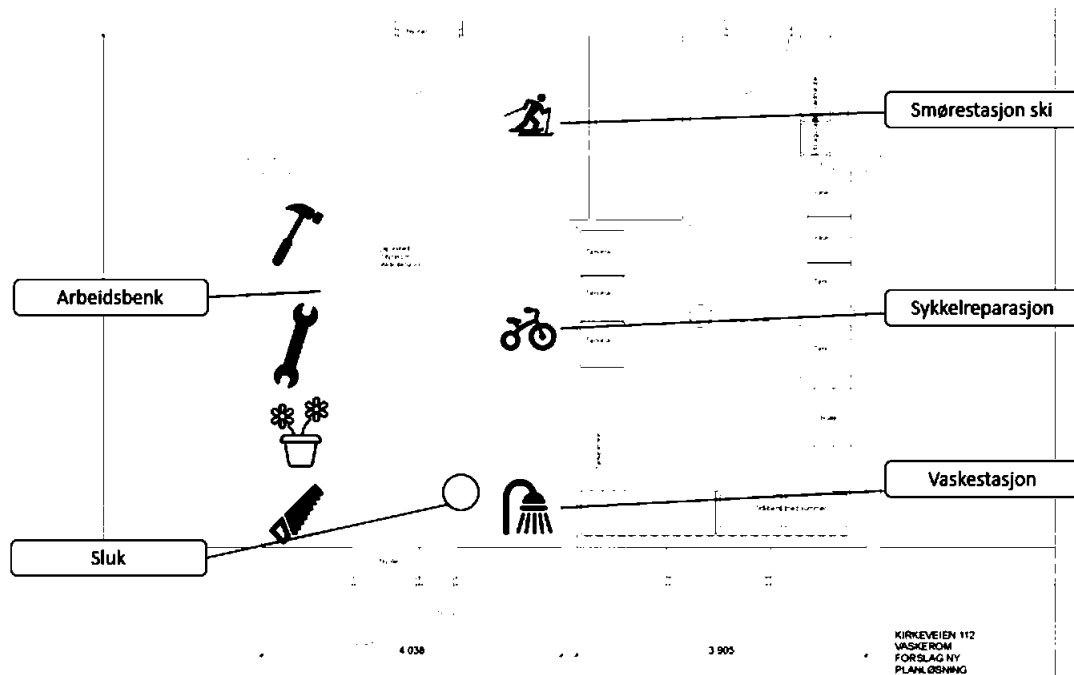
Tegning av dagens vaskerom



Ny planløsning for vaskerommet



Forslag til bruk er et inndelt flerbruksrom





Styret har estimert kostnader og satt opp et budsjett for å bygge flerbruksrommet

Behov:	Kostnad:
Arbeidsbenk	kr 15 000,00
Grunnleggende verktøy? Hammer, skrutrekker -	kr 1 000,00
Sykkelrep-stasjon:	kr 7 000,00
Smørestasjon:	kr 2 000,00
Ombygging av rom	kr 100 000,00
Tørkeskap	kr 30 000,00
Usikkerhetsavsetning 15%	kr 18 750,00
Totalt	kr 173 750,00

Forslag til vedtak: Foreslått bruk av avdelt vaskerom godkjennes. Oppdeling og gjennomføring skal skje trinnvis innenfor ordinære årlige budsjetter.

Styrets anbefaling og vurdering: I hele blokken finnes det i dag ikke noe fellesrom eller et rom hvor det kan utøves aktiviteter som ellers må gjøres ute eller i leilighetene. Her får vi et rom som er relevant for mange beboere, det vil gjøre blokken mere attraktiv og være samlende for beboerne.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Trond Ove Johnsen, oppgang A, 8. etg
Har vært vara i 1 år og styremedlem i 1 år, og styreleder siste år. Eier fra 2017, datteren bor i leiligheten. Har bakgrunn som økonomiansvarlig i forskjellige selskaper i over 30 år, derfor kompetanse innenfor økonomi, styrearbeid, selskapsdrift og drift av bygningsmasse

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Petter Bøe, oppgang C, 5. etg
Innflyttet i 2019. Erfaring som produsent og lærer, og tidligere erfaring som styremedlem med kontakt overfor OBOS

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øivind Bjørerud Mo, oppgang A, 7. etg
Innflyttet i 2021. Erfaring fra prosjektledelse og rådgiving, og vedlikehold av eldre bygninger

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Linda Kristin Trøbråten, oppgang B, 7. etg
Irene Standnes, oppgang C, 7. etg
Begge varamedlemmene har bodd i gården i lang tid og har god kjennskap til forretningsførsel for borettslag og god økonomikunnskap. Begge har vært i styret tidligere

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gro Osland, oppgang B, gjenvalg
Ingun Marie Søgaaard, oppgang A

I valgkomiteen for Borettslaget Kirkeveien 112, 25.03.2022

Gro Osland
Irene Standnes



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Hjemmesiden er under omlegging og vil ikke komme opp før senere i år. Blir sendt ut informasjon om dette senere.

E-postadresse til styret: kirkevn112@styrerommet.no

Borettslaget har også en Facebook-gruppe, Kirkeveien 112.

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av Vaktmester Andersen AS. Vaktmester kan bistå den enkelte dersom det er ønskelig, men den enkelte eier må påregne å måtte betale for tjenesten selv. Dersom dette er aktuelt, ta kontakt med styret for avtale med vaktmester.

Utearbeider

Snømåking, gressklipping og feiing utføres av Vaktmester Andersen AS.

Renhold

Trappevask gjennomføres av Vaktmester Andersen AS. Avtalen gjelder vask av fellesarealer. Hver uke vaskes det fra 2.etg og ned. Hver 2. uke vaskes det fra 8.etg og ned.

Postkasseskilt

Alle plikter å ha riktig navneskilt på postkassen. Skilt (lite postkasseskilt 35x81mm) (ca kr 45,-). Bestilles her: <https://www.skiltmax.no/skiltomaten/plastskilt> Eller: posten.no Skilt på ringeklokkene utendørs er styrets ansvar.

Kone Heis

Borettslaget har service- og ettersynsavtale med Kone.

Internett

Borettslaget har lagt fiber til alle leiligheten og har avtale med Open Net AS.

Pelias

Til bekjempelse av skadedyr (rotter/mus). 4 inspeksjoner årlig.

Brannforebyggende tiltak

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern om kontroller hvert år. Norsk Brannvern skal utføre vedlikehold på beboernes håndslukkere, iht. NS3910, samt kontroll og funksjonstest av brannslanger iht. NS-EN 671-3. Avtalen innebærer også kontroll og fysisk bytte av batteri i røykvarslere. I tillegg får beboerne en teoretisk rådgivning om bruk av



slukkeutstyr, og rutiner ved rømming. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.
Oppmøtested ved brann: På kortenden av gården mot Wilhelm Færdens vei.

Radiatorer

Hvert år ved oppstart av fyringssesongen må alle radiatorer luftes, og eventuelt også ved behov gjennom sesongen. Det skal kun tappes noen dråper vann for å få ut luften i vannet. Når vannet pipler ut, skrur du ventilen hardt igjen. Ikke la det renne mye og lenge. Alle må ha nøkkel for å kunne luften radiatorene. Hvis det blir for varmt i leiligheten, skru ned varmen i stedet for å sette opp vinduet. Det reduserer også fyringskostnadene. Styret MÅ ha presis beskjed ved demontering av radiatorer i de enkelte leiligheter, dette skal som hovedregel gjøres i sommersesongen når anlegget er av. Utenom må arbeidet koordineres med styret.

Bad

Husk å sjekke sluket på badet, og også å rense sluket et par ganger i året for å unngå at den tetter seg.

Søppel- og avfallshåndtering

Søppeldunkene blir tømt tre ganger i uken (mandag, onsdag og fredag). Dunkene skal kun brukes til restavfall og papir. Papir hentes kun en gang i uken, husk derfor å klemme sammen esker og slik at disse tar minst mulig plass. Det er den enkelte beboer som er ansvarlig for å kjøre bort alt annet avfall, også juletrær. Det skal ikke kastes bygningsavfall fra oppussing, opprydding eller flytting. Hensatt søppel gjør fellesområdene lite attraktive, i tillegg tiltrekker det seg skadedyr. Vi oppfordrer alle beboerne til å ta ansvar for eget søppel, slik at vi får pene, ryddige og så langt som mulig skadedyrfrie fellesområder.

Vedlikehold pålagt andelseierne

Alle andelseierne er forpliktet til å ha et normalt vedlikehold i egen leilighet. Andelseierne oppfordres til jevnlig å sjekke nedløp på balkonger og terrasser slik at nedløp ikke tettes.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN FORSIKRING NUF med polisenummer 440405271. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Kirkeveien 112 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Borettslaget Kirkeveien 112 får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Annet

Har du behov for elektriker eller rørlegger. Følgende har utført oppdrag for oss og kjenner gården.

Elektriker: Holmsens Elektro A/S v/ Joakim Tiller. Tlf.: 95423606 E-post: installasjon@holmsens.no

Rørlegger: Bettum Rørservice v/Truls Bettum. Tlf: 48 05 33 10 E-post: truls@bettumror.no

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Utskifting av vindu og terrassedører	Alle vindu og terrassedører i leilighetene, trappeløpene og de store kjellervinduene
2022	Fasadeskifter	Løse stener ble festet, sprekker ble fuget for å hindre frostspreng
2021	Fiberbredbånd installert	Alle leiligheten fikk installert fiberbredbånd, som også erstattet det gamle tv anlegget
2021	Trepleie og felling	Skadet tre og grener ble fjernet, og trekroner ble tynnet
2021	Heiser	For å opprettholde brukstillatelsen fikk vi dispensasjon når vi installerte fotoceller som sikkerhetsfunksjon
2021	Ventilasjonsjakter	Ble rensset for støv mm
2021 - 2021	Kontroll brannsikring	Norsk brannvern har inspisert alle leiligheter og sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene.
2019	Feid pipene	I tillegg har Norsk brannvern inspisert alle leilighetene, sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene.
2019	Skifet varmekabler	I nedløp mot Kirkeveien 114 og mot Wilhelm Færdens vei.
2018	div	Spylt opp tett nedløp fra takrenne utenfor inngang til kjelleren mot Kvn.110. Innkorting av hovedwire til heis oppgang A og C. Fortum byttet varmeveksler på fjernvarmeanlegget i kjelleren. Montert håndtak i inngangsparti for eldre beboer i oppgang C.
2018	Etablert el-bil lading	Hafslund nett har byttet alle strømmålere i borettslaget til slik at avlesning nå går automatisk til leverandør.
2017	div	Montert automatiske døråpnere i oppgang B og C for beboere som har fått dette dekket gjennom hjelpemiddelsentralen. Montert gelender i mellom kjeller og inngangsparti i oppgangene. Ekstra søppelskap for papp- og papir oppført.
2016	Div	Et bjørketre ble felt mot Wilhelm Ferdens vei. To trær ble beskåret mellom oss og Kirkeveien 114. Ny flyteramme og rist på kum, lagt ny asfalt hvor dette var nødvendig, og flyttet søppelskapene.



		Innkortet hovedvaieren.til heis i oppgang A.
2015	Etablert nye søppelskap	
2014	Rehabilitering av brannbalkonger	
2014	Fiberbredbånd	Installasjon av fiberbredbånd fra Lynet internett (individuell løsning)
2011	Vedlikehold	Utsifting av den ene av tvillingpumpene på ekspansjonskaret på fyrkjelen. Nytt callinganlegg og ringeklokker
2010	Maling av oppganger ferdigstilt	
2009	Maling av oppganger	
2009	nedløpsrennene	Elektrofagmannen oppgraderte varmekablene i nedløpsrennene.
2009	fjernvarmeveksler	Rørleggervakten innstallerte på fjernvarmeveksleren en skoldingsventil
2009	ekspansjonskar	Skiftet ekspansjonskaret i fyrrommet.
2009	Vinduer/verandadører	Alle utvendige vinduer/verandadører malt av Alfa malerfirma.
2009	Trappeoppgangene ble malt.	
2008 - 2008	Soil/bad	Rehabilitering av soilrør og bad. VVS Senteret Norge ble valgt som entreprenør
2007 - 2008	Bytte av vinduer	Gjelder 8. etg.
2007	Bad soil	Bad soil rør rehabilitering er under prosjektledelse av Opak. Etter anbefaling fra Opak ble vinduene i 8 etg skiftet pga råteskader.
2007	Oljetanken ble fjernet	
2006	Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskade	Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskader
2006	Lysarmatur	Lysarmatur skiftet i hver etg i alle oppganger. Utført av Elektrofagmannen
2006	Vinduskarmer utenfor kjellervinduer malt	
2006	Sentrifuge fjernet	og erstattet med tørketrommel
2005	Vedlikeholdsarbeid	Alle avløpsrør (soilrør) for kjøkken ble skiftet fra kjellergulv frem til ethvert utstyr til og med i 7. etasje, samt kaldt- og varmtvannsrørene fra kjeller til 7. etasje.
2004	Vedlikeholdsarbeid	Oppgradert el-anlegg i kjeller. Skiftet tvillingpumpe på ekspansjonsanlegget i fyrkjele. Skiftet heisalarm. Skiftet kobberbeslag over tak i oppgang B.
2003	Vedlikeholdsarbeid	Kaldtvannstrekket i kjelleren ble skiftet. Fjernvarmeoppkobling. Varmekabler i to nedløpsrenner ble skiftet. Fjernet gammelt antenneutstyr på taket.



2001	Vedlikeholdsarbeid	Balkongene oppusset utvendig. Tilstandsrapport utarbeidet.
2000	Vedlikeholdsarbeid	Nye dører både utvendig og innvendig, samt ny helle med rist foran inngangsdørene. 3 bjerketrær hugget ned mot WilhFærdensvei og 3 nye er plantet.
1999	Vedlikeholdsarbeid	Vaskeljelleren malt, samt alle kjellergulv.
1998	Vedlikeholdsarbeid	Nytt sykkelstativ i gården oppført. Heisene oppgradert og nytt innvendig interiør og heisalarm installert. Installert vaskeautomat i forbindelse med kjøp av ny vaskemaskin, sentrifuge og ny rulle.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Utbedring av heisene.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Inngangsparti i alle oppgangene hellebelagt halveis opp til 2 etg.
1995	Vedlikeholdsarbeid	Heiser vedlikeholdt, byttet wire i oppgang A og C
1990	Vedlikeholdsarbeid	Stigeledning og innvendig elektrisk anlegg. Spareventiler skiftet i alle lei/dusjer.
1989	Vedlikeholdsarbeid	Tetting av gulv i 8.etg og lagt gulvlemmer. Nye vannbeslag på verandakantene. Installert toalett i kjeller (ifyrrommet). Nye markiser. Oppussing av balkonger. Utskifting av vinduer.
1988	Vedlikeholdsarbeid	Godtok tilbud fra blikkenslagermester av tak og terrasse.
1987	Vedlikeholdsarbeid	Porttelefoner installert.
1976	Vedlikeholdsarbeid	Utskifting av radiatorer.



5416 Borettslaget Kirkeveien 112

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

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.