



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 501  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KIRKEVEIEN 39  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 26.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921107501

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 457 712        | 1 217 630        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 457 712</b> | <b>1 217 630</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 45 640           | 43 358           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 101 019          | 95 960           |
| Annen driftskostnad  |      | 1 030 725        | 889 013          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 177 384</b> | <b>1 028 331</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>280 328</b>   | <b>189 299</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 1 073            | 317              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>1 073</b>     | <b>317</b>       |
| Annen finanskostnad  |      | 272 244          | 234 044          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>272 244</b>   | <b>234 044</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-271 171</b>  | <b>-233 727</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 9 158            | -44 428          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 557 108          | 562 168          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 055 646        | 1 151 605        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 1 612 754        | 1 713 773        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 1 612 754        | 1 713 773        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 5 896            | 35               |
| Andre fordringer  |      | 22 378           | 87 242           |
| Sum fordringer  |      | 28 274           | 87 277           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 110 890          | 41 713           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 110 890          | 41 713           |
| Sum omløpsmidler  |      | 139 163          | 128 990          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 751 917</b> | <b>1 842 763</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Selskapskapital                          |      | 133 500           | 133 500           |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>133 500</b>    | <b>133 500</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 2 345 482         | 2 354 640         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-2 345 482</b> | <b>-2 354 640</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-2 211 982</b> | <b>-2 221 140</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 3 841 810         | 3 928 245         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>3 841 810</b>  | <b>3 928 245</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>3 841 810</b>  | <b>3 928 245</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 469             | 1 453             |
| Leverandørgjeld                          |      | 42 058            | 55 685            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 78 562            | 78 520            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>122 089</b>    | <b>135 658</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>3 963 899</b>  | <b>4 063 903</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 751 917</b>  | <b>1 842 763</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506912

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 107 501  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS KIRKEVEIEN 39  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 921 107 501  
AS KIRKEVEIEN 39

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 457 712        | 1 217 630        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 457 712</b> | <b>1 217 630</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 45 640           | 43 358           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 101 019          | 95 960           |
| Annen driftskostnad  |             | 1 030 725        | 889 013          |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 177 384</b> | <b>1 028 331</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>280 328</b>   | <b>189 299</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 1 073            | 317              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>1 073</b>     | <b>317</b>       |
| Annen finanskostnad  |             | 272 244          | 234 044          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>272 244</b>   | <b>234 044</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-271 171</b>  | <b>-233 727</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 9 158            | -44 428          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>9 158</b>     | <b>-44 428</b>   |



Organisasjonsnr: 921 107 501  
AS KIRKEVEIEN 39

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 557 108          | 562 168          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 055 646        | 1 151 605        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 1 612 754        | 1 713 773        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 1 612 754        | 1 713 773        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 5 896            | 35               |
| Andre fordringer  |      | 22 378           | 87 242           |
| Sum fordringer  |      | 28 274           | 87 277           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 110 890          | 41 713           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 110 890          | 41 713           |
| Sum omløpsmidler  |      | 139 163          | 128 990          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 751 917</b> | <b>1 842 763</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital  |      |                  |                  |
| Selskapskapital   |      | 133 500          | 133 500          |



|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital           | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>      | <b>133 500</b>    | <b>133 500</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                   |                   |
| Udekket tap                          | 2 345 482         | 2 354 640         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>-2 345 482</b> | <b>-2 354 640</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>-2 211 982</b> | <b>-2 221 140</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 3 841 810         | 3 928 245         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>3 841 810</b>  | <b>3 928 245</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>3 841 810</b>  | <b>3 928 245</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 1 469             | 1 453             |
| Leverandørgjeld                      | 42 058            | 55 685            |
| Annen kortsiktig gjeld               | 78 562            | 78 520            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>122 089</b>    | <b>135 658</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>3 963 899</b>  | <b>4 063 903</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>1 751 917</b>  | <b>1 842 763</b>  |



Organisasjonsnr: 921 107 501  
AS KIRKEVEIEN 39

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1828  
AS KIRKEVEIEN 39



## Velkommen til årsmøte i AS KIRKEVEIEN 39

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

### Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 17:00, Bygdøy Alle 38, Frogner kirkestue.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Global connect

Vetle Krogstad fra Global Connect vil delta på vårt årsmøte for å informere om den forestående installeringen av fiber og TV/streaming tilbudet som skal etableres 1 september. Her blir det muligheter for å stille spørsmål og få svar

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte av utemøbler
9. Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KIRKEVEIEN 39



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  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1828 AS Kirkeveien 39.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Innstilling

Forslag til leder for ett år:

Jens Jørgen Lie

Forslag 2 styremedlemmer for ett år:

Kristin Ingebrigtsen

Rune Johansen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jens Jørgen Lie

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Ingebrigtsen
- Rune Johansen

Sak 8

## Bytte av utemøbler

Forslag fremmet av:

Ida Amalie Jenssen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ettersom nåværende utemøbler ikke er særlig hyggelige (slitne, flere ulike typer, etc.) er det ønskelig å erstatte disse. Dersom det er fare for tyveri, er et forslag å bolte de nye fast. Om det ikke er ønskelig å bruke midler på dette foreslås det å fjerne nåværende møbler.

### Styrets innstilling

Forslaget om å kjøpe nye utemøbler er positivt, men styret har de seneste årene måtte prioritere annen bruk av sameiet sine midler til andre oppgaver som har vært påkrevd. Vi har også måttet hente inn kr 10.000,- fra hver boenhet for å klare å få utført helt nødvendige oppgaver. Det er også viktig å poengtere at hagen ikke er en oppsamlingsplass for utemøbler som beboere ikke selv vil ha. De møblene som ser "ille" ut kan vi sørge for at blir kastet.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte av utemøbler
- Mot Bytte av utemøbler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utemøbler erstattes.
2. Vi kjøper ikke inn nye utemøbler nå

Sak 9

## Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

Forslag fremmet av:

Liv Heidi Li

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dette antas kunne øke boligverdiene med kr 500 000 per leilighet.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak dette forslaget. Kirkeveien 39 er en etablert adresse på Majorstuen siden 1935. Gården vår har en unik beliggenhet nær Frogner Stadion og Frognerparken og det er dette som har bidratt til verdiøkning på boligene våre de siste årene. Sammenlignet med mer "stille og rolige" gater på Majorstuen er ikke prisene pr kvadratmeter hos oss dårligere enn andre steder

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate
- Mot Adresseendring fra Kirkeveien til Middelthuns gate

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kommunes søkes om adresseendring fra Kirkeveien 39b til Middelthuns gate 10 eller 12
2. Vi søker ikke kommunen om å endre adressen for Kirkeveien 39



## Styrets årsrapport

Det siste året har styret bestått av Jens Jørgen Lie, leder, Kristin Ingebrigtsen og Cornelius Meinich Sendresen som styremedlemmer.

Det er avholdt 8 styremøter, 7 av dem hjemme hos styreleder og ett møte på teams.

De viktigste sakene som er behandlet siden sist generalforsamling er:

Norsk Brannvern har undersøkt brannsikkerheten i bygget vårt, både i fellesareal og i hver leilighet. Det er skrevet en rapport som avdekket tiltak som må iverksettes i fellesarealer med nye pulverapparater og røykvarslere samt skilting av rømningsveier og hvor brannslukningsapparater befinner seg. Dette følger styret opp.

Det må også gjøres befaringer i de leilighetene som ikke hadde muligheten da Norsk Brannvern var i bygget i april.

Anticimex har foretatt en byggeteknisk gjennomgang av bygget, her venter vi på rapporten fra gjennomgangen.

Generalforsamlingen vedtok for ett år siden at vi skal bytte ut Telia med et nytt og bedre opplegg for internett, TV og streaming. Styret har inngått en avtale med Global Connect. De skal legge inn fiber i gården og installere nye kabler i hver leilighet. Avtalen med Telia går ut 1 september, da vil det nye opplegget være på plass. Da skal vi ha et sikrere nett med fiber og et mer fleksibelt TV og streamingstilbud som vil være mye mer fleksibelt og tilpasset til hver beboer sitt ønske og behov.

Økonomien i selskapet er stabil og likviditeten bedre enn på starten av 2024. Det er ikke gjort noen kostnadskrevenende tiltak det siste året og det ser heller ikke ut til at dette vil skje i året som kommer.



**AS KIRKEVEIEN 39  
ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 1 257 712         | 1 217 630         | 1 289 000         | 1 369 000         |
| Andre inntekter                     | 3    | 200 000           | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 457 712</b>  | <b>1 217 630</b>  | <b>1 289 000</b>  | <b>1 369 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -5 640            | -5 358            | -5 358            | -5 000            |
| Styrehonorar                        | 5    | -40 000           | -38 000           | -38 000           | -40 000           |
| Avskrivninger                       | 14   | -101 019          | -95 960           | -96 000           | -96 000           |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -8 017            | -15 162           | -9 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar             |      | -51 552           | -46 936           | -49 820           | -52 000           |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -3 000            | -5 172            | -13 000           | -13 000           |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -253 016          | -73 704           | -160 000          | -160 000          |
| Forsikringer                        |      | -45 763           | -42 101           | -51 700           | -62 000           |
| Kommunale avgifter                  | 9    | -221 649          | -214 031          | -308 629          | -343 236          |
| Energi/fyring                       |      | -165 265          | -202 756          | -250 000          | -250 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -87 242           | -82 744           | -86 881           | -105 000          |
| Andre driftskostnader               | 10   | -195 221          | -206 407          | -193 700          | -195 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-1 177 384</b> | <b>-1 028 331</b> | <b>-1 262 088</b> | <b>-1 330 236</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>280 328</b>    | <b>189 299</b>    | <b>26 912</b>     | <b>38 764</b>     |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 11   | 1 073             | 317               | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                     | 12   | -272 244          | -234 044          | -280 000          | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-271 171</b>   | <b>-233 727</b>   | <b>-280 000</b>   | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>9 158</b>      | <b>-44 428</b>    | <b>-253 088</b>   | <b>38 764</b>     |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                         |      | 0                 | -44 428           |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 9 158             | 0                 |                   |                   |





**AS KIRKEVEIEN 39**  
**ORG.NR. 921 107 501, KUNDENR. 1828**

**BALANSE**

|   | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| Bygninger                                 | 13   | 500 891           | 562 168           |
| Tomt                                      |      | 56 217            | 0                 |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 1 055 646         | 1 151 605         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>1 612 754</b>  | <b>1 713 773</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 5 896             | 35                |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 22 378            | 87 242            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 110 769           | 29 080            |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken              |      | 0                 | 176               |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 121               | 12 457            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>139 163</b>    | <b>128 990</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 751 917</b>  | <b>1 842 763</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Aksjekapital                              | 15   | 133 500           | 133 500           |
| Udekket tap                               | 16   | -2 345 482        | -2 354 640        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-2 211 982</b> | <b>-2 221 140</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 17   | 3 841 810         | 3 928 245         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>3 841 810</b>  | <b>3 928 245</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 78 562            | 78 520            |
| Leverandørgjeld                           |      | 42 058            | 55 685            |
| Påløpte renter                            | 18   | 1 469             | 1 453             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>122 089</b>    | <b>135 658</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 751 917</b>  | <b>1 842 763</b>  |
| Pantstillelse                             | 19   | 4 465 000         | 4 465 000         |
| Garantiansvar                             |      |                   |                   |

Oslo, 06.05.2025  
Styret i AS Kirkeveien 39





Jens Jørgen Lie

Cornelius Meinich Sendresen

Kristin Ingebrigtsen



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 180 463        |
| TV/Internett                         | 66 000           |
| Eiendomsskatt                        | 11 248           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 257 712</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Kapital innkalling          | 200 000        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>200 000</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -5 640        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-5 640</b> |

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 40 000.





**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 017.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 000        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 000</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -470            |
| Drift/vedlikehold VVS             | -242 613        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -7 197          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 736          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-253 016</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -11 279         |
| Vann- og avløpsavgift         | -138 149        |
| Feieavgift                    | -5 712          |
| Renovasjonsavgift             | -66 509         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-221 649</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -3 000          |
| Container                        | -13 447         |
| Vaktmestertjenester              | -89 250         |
| Renhold ved firmaer              | -59 879         |
| Snørydding                       | -24 866         |
| Andre fremmede tjenester         | -363            |
| Andre kontorkostnader            | -2 231          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 184          |
| Øreavrunding                     | -1              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-195 221</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter bank                                   | 510          |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 563          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>1 073</b> |



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |  |                 |
|----------------------------|--|-----------------|
| Pantegjeldsrenter          |  | -271 941        |
| Renter på leverandørgjeld  |  | -303            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> |  | <b>-272 244</b> |

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

|                      |         |                |
|----------------------|---------|----------------|
| Bygning              |         |                |
| Tilgang 1934         | 505 950 |                |
| Avskrevet i år       | -5 059  |                |
| <b>SUM BYGNINGER</b> |         | <b>500 891</b> |

Gnr.215/bnr.153

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                     |           |  |
|---------------------|-----------|--|
| Bergvarmeanlegg     |           |  |
| Tilgang 2016        | 1 919 237 |  |
| Avskrevet tidligere | -767 632  |  |
| Avskrevet i år      | -95 960   |  |

1 055 645

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1 055 645****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -101 019****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

|   |         |
|---|---------|
| Aksjekapitalen er på kr   | 133 500 |
| fordelt på 1780 aksjer à kr 75.   |         |
| Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer | 133 500 |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.





**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-4 385 888

Nedbetalt tidligere

457 643

Nedbetalt i år

86 435

-3 841 810

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 841 810**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte renter

-1 469

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 469**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

3 841 810

**TOTALT**

**3 841 810**

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

Bygninger

500 891

Tomt

56 217

**TOTALT**

**557 108**



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVEIEN 39.

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-13 21:03:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SOCAQ-SCNCC-CXQCB-8NMMK-IDZ237-UTU6X

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

### 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 bruke valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21

1828 AS Kirkeveien 39.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 1828 Selskapsnavn: AS KIRKEVEIEN 39

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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