



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 561 516	1 627 983
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 561 516</b>	<b>1 627 983</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 890	139 858
Annen driftskostnad		967 541	2 773 989
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 131 430</b>	<b>2 913 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 086</b>	<b>-1 285 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 458	15 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 458</b>	<b>15 801</b>
Annen finanskostnad		76 996	81 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 996</b>	<b>81 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 538</b>	<b>-65 410</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 548	-1 351 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 419 753	1 419 753
Sum varige driftsmidler		1 419 753	1 419 753
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 166	144 577
Sum fordringer		46 166	144 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 817	152 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 817	152 621
Sum omløpsmidler		224 983	297 198
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 151 560	2 520 108
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 151 560</b>	<b>-2 520 108</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 148 860</b>	<b>-2 517 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 787 130	3 032 015
Øvrig langsiktig gjeld		860 960	860 960
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 090</b>	<b>3 892 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 090</b>	<b>3 892 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 037	18 717
Leverandørgjeld		79 271	305 448
Skyldige offentlige avgifter		3 324	3 328
Annen kortsiktig gjeld		44 874	13 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 506</b>	<b>341 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 793 596</b>	<b>4 234 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446598

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 478 983  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 955 478 983  
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 561 516	1 627 983
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 561 516</b>	<b>1 627 983</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 890	139 858
Annen driftskostnad		967 541	2 773 989
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 131 430</b>	<b>2 913 847</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 086</b>	<b>-1 285 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 458	15 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 458</b>	<b>15 801</b>
Annen finanskostnad		76 996	81 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 996</b>	<b>81 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 538</b>	<b>-65 410</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 548	-1 351 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>



Organisasjonsnr: 955 478 983  
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 419 753	1 419 753
Sum varige driftsmidler		1 419 753	1 419 753

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 419 753	1 419 753
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 166	144 577
Sum fordringer		46 166	144 577

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 817	152 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 817	152 621

Sum omløpsmidler		224 983	297 198
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 151 560	2 520 108



Sum opptjent egenkapital	-2 151 560	-2 520 108
Sum egenkapital	-2 148 860	-2 517 408
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 787 130	3 032 015
Øvrig langsiktig gjeld	860 960	860 960
Sum annen langsiktig gjeld	3 648 090	3 892 975
Sum langsiktig gjeld	3 648 090	3 892 975
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 037	18 717
Leverandørgjeld	79 271	305 448
Skyldige offentlige avgifter	3 324	3 328
Annen kortsiktig gjeld	44 874	13 892
Sum kortsiktig gjeld	145 506	341 384
Sum gjeld	3 793 596	4 234 359
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>



Organisasjonsnr: 955 478 983  
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

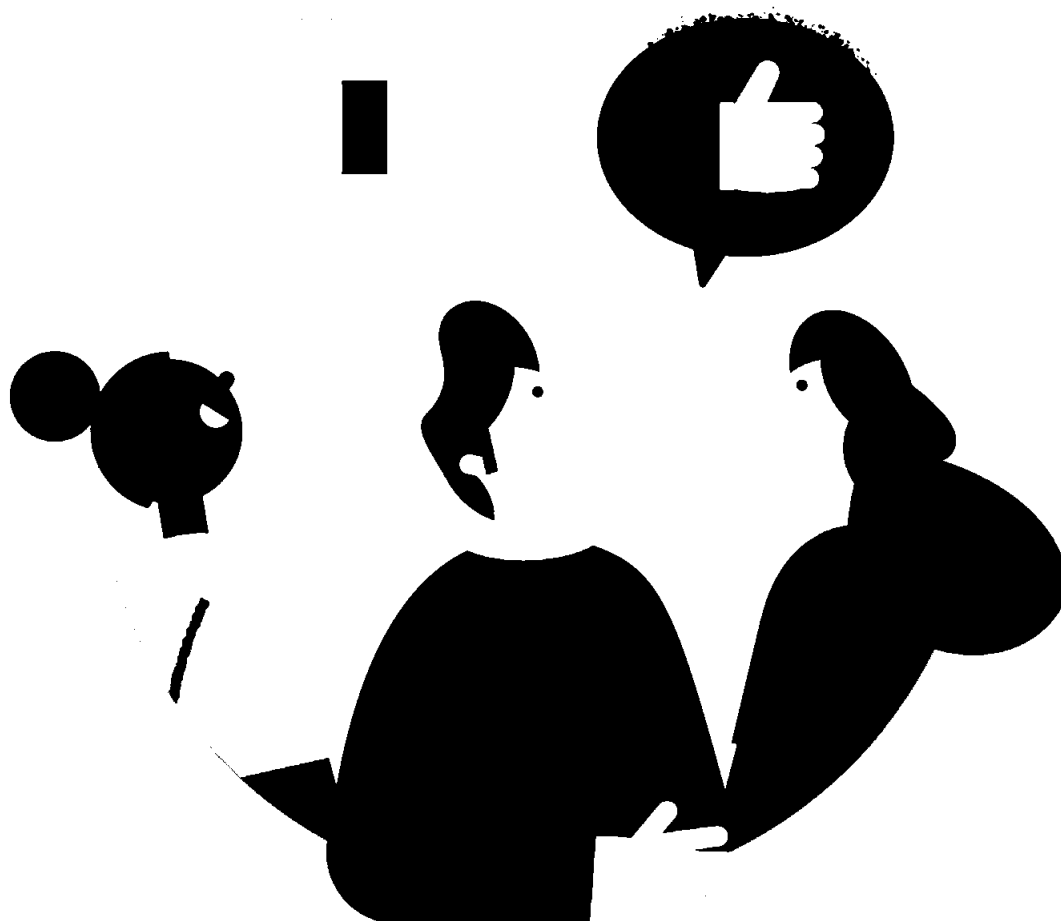
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Kirkeveien 49 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 49 Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5716>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppussing
6. Valg av tillitsvalgte
7. Informasjonsmedarbeider

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkeveien 49 Borettslag**

Niels Christian Danbolt

Hedvig Røsberg Gjerde

Nenad Mosorinac



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Julie Lafjell og Randi Danielsen



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 5716 Borettslaget Kirkeveien 49 - 25.05.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Niels Christian Danbolt	Jerpefaret 1 D
Styremedlem	Hedvig Røsberg Gjerde	Kirkeveien 49 B
Styremedlem	Nenad Mosorinac	Kirkeveien 49 A
Varamedlem	Jarle Farstad	Kirkeveien 49 A
Varamedlem	Julie Elisabeth Lafjell	Kirkeveien 49 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Kirkeveien 49 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Kirkeveien 49 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955478983, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 49

Gårds- og bruksnummer :  
215      161

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kirkeveien 49 Borettslag har 1 ansatt vaskehjelp.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden siste generalforsamling.

Foruten vanlige oppgaver knyttet til ordinær drift, har styret jobbet med rehabiliteringen av terrassene i sjette etasje.

Opprinnelig tenkte vi bare å bytte membranene, men da vi begynte på jobben viste det seg at den ble mye større og vi turde ikke sette igang med dette uten mer kompetanse. Vi valgte derfor å hyre inn konsulenter og gjorde en avtale med OPAK AS. I tillegg til membranene, kom bytte av alle beslagene.

Rekkverket viste seg å være i dårlig forfatning og vi konkluderte at det letteste ble å fjerne rekkverket og lage nytt. Da beslagene kom av viste det seg at brystningen ut mot gaten måtte delvis mures opp på nytt.

Avløpene gjennom brystningen har under kraftige regnskyll bare såvidt klart å ta unna vannet. Dette kombinert med annet valg av membran (asfaltbelegg som regnes som bedre, men som trenger beskyttelse), ble det nødvendig å heve balkongdørene. Dette medførte bytte av alle de fire doble dørene.

Takrenner og avløp måtte også byttes og gjøres om.

Vi valgte da å la vannet fra taket bli ledet utenom altanene for å redusere vannbelastningen.

Arbeidet krevet stilas og fordi vi hadde stilas benyttet vi anledningen til å vaske fasaden og å inspisere den og alle vinduene. Vinduer og balkongdører blir malt og vedlikeholdt.

Vi avholdt en anbudskonkurranse og tegnet kontrakt med Kontrakt med Oslo Malermesterforretning AS.

Etter at arbeidene kom i gang ble det oppdaget noen pusskader på ca 80 m<sup>2</sup>, i hovedsak i sjette etasje. Dette blir utbedret. Beslagene under vinduene må byttes da 20 av dem heller innover slik at vannet renner inn og ikke vekk. For å få et enhetlig preg, bytter vi alle.

Uheldigvis fikk vi en vannlekkasje i starten på prosjektet. Dette gjorde at vi måtte få startet opp så fort som overhodet mulig. Lekkasjonen har gjort skade i to leiligheter i femte etasje. Dette har vært svært utrivelig for de som bor der.

Gjensidige dekker følgeskadene, men (naturlig nok) ikke årsaken, dvs membranen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 561 516.

Dette er kr 26 484 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak regulering av kapitalkostnader i forhold til redusert rente på lånet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 131 430.

Dette er kr 161 554 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold er satt på hold inntil avklaring av omfanget av rehabilitering av terrassene.

### Resultat

Årets resultat på kr 368 548 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig lån med kr 244 885 er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 79 477 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 740 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av terrasser.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 8%. Dette som en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forventet individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 49 Borettslag.

### Lån

Kirkeveien 49 Borettslag har pr 31.12.2020, 3 lån i OBOS Banken. Lånene er annuitetslån med rente pt. 1,98%. Et nytt lån på kr 2 000 000er tatt opp i april 2021. 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 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

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 49

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kirkeveien 49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 rettvise 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 avvirket.

## 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49 ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-44 186</b>	<b>-25 504</b>	<b>-44 186</b>	<b>79 477</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	368 548	-1 351 274	208 716	-182 780
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -244 885	-264 216	-266 000	-255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-203 192	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>123 663</b>	<b>-18 682</b>	<b>-57 284</b>	<b>-437 780</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>79 477</b>	<b>-44 186</b>	<b>-101 470</b>	<b>-358 303</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	224 983	297 198		
Kortsiktig gjeld	-145 506	-341 384		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>79 477</b>	<b>-44 186</b>		



Kirkeveien 49 Borettslag

## BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49 ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		215 211	260 393	250 308	213 504
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 305	1 164 398	1 337 692	1 573 496
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 561 516</b>	<b>1 424 791</b>	<b>1 588 000</b>	<b>1 787 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-63 890	-59 858	-67 884	-65 380
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 503	-9 140	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 765	-84 320	-86 850	-89 000
Konsulenthonorar	6	-57 408	-11 658	-2 500	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-144 444	-1 797 341	-242 000	-2 310 000
Forsikringer		-107 137	-102 742	-117 500	-117 000
Kommunale avgifter	8	-219 617	-206 278	-211 250	-221 400
Energi/fyring		-101 080	-320 550	-210 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 497	-130 057	-134 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-111 090	-111 903	-116 000	-121 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 131 430</b>	<b>-2 913 847</b>	<b>-1 292 984</b>	<b>-3 314 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>430 086</b>	<b>-1 489 056</b>	<b>295 016</b>	<b>-1 527 780</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	203 192	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>430 086</b>	<b>-1 285 864</b>	<b>295 016</b>	<b>-1 527 780</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 458	15 801	12 000	0
Finanskostnader	11	-76 996	-81 211	-98 300	-55 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 538</b>	<b>-65 410</b>	<b>-86 300</b>	<b>-55 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>368 548</b>	<b>-1 351 274</b>	<b>208 716</b>	<b>-1 582 780</b>
Overføringer:					
Overført til udekket tap		0	-1 351 274		
Reduksjon udekket tap		368 548	0		



Kirkeveien 49 Borettslag

**BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49  
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 249 753	1 249 753
Tomt		170 000	170 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 419 753</b>	<b>1 419 753</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 234	10 625
Forskuddsbetalte kostnader		33 701	133 087
Andre kortsiktige fordringer	13	231	865
Driftskonto OBOS-banken		177 032	150 836
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 785	1 785
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>224 983</b>	<b>297 198</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	14, 15	-2 151 560	-2 520 108
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 148 860</b>	<b>-2 517 408</b>



Kirkeveien 49 Borettslag

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 787 130	3 032 015
Borettsinnskudd	17	860 960	860 960
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 648 090</b>	<b>3 892 975</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 171	9 951
Leverandørgjeld		79 271	305 448
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	3 324	3 328
Påløpte renter		1 559	3 019
Påløpte avdrag		16 478	15 698
Annen kortsiktig gjeld	19	22 703	3 941
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>145 506</b>	<b>341 384</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 644 736</b>	<b>1 716 951</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	11 943 672	11 943 672
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2021

Styret i Borettslaget Kirkeveien 49

Niels Christian Danbolt/s/

Hedvig Røsberg Gjerde/s/

Nenad Mosorinac/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.

### 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. 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.

### SKATTETREKKSkonto

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 inntektføres 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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 097 453
Forretningslokale	240 444



Kirkeveien 49 Borettslag

Eiendomsskatt	8 408
Kapitalkostnader (IN) lån	169 895
Kapitalkostnader (IN) lån 2	46 060
Reg. kapitalkostnader (IN) lån	-188
Reg. kapitalkostnader (IN) lån 2	-556
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-215 211
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 346 305</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-31 635
Lønn rengjøringshjelp	-7 000
Påløpte feriepenger	-3 941
Arbeidsgiveravgift	-20 103
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	303
Yrkesskadeforsikring	-1 514
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-63 890</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000,-

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 503,-

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 031
OPAK AS	-37 803
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 574
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 408</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 162
Drift/vedlikehold elektro	-39 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 896
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 011
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 444</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 419
---------------	--------



Kirkeveien 49 Borettslag

Vann- og avløpsavgift	-100 126
Feieavgift	-7 215
Renovasjonsavgift	-103 857
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-219 617</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-88 386
Renhold ved firmaer	-17 174
Trykksaker	-583
Andre kontorkostnader	-471
Porto	-1 758
Bank- og kortgebyr	-2 718
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 090</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 495
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 948
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 458</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 487
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 343
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 723
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 596
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 847
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-76 996</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1937	1 249 753
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 249 753</b>

Tomten ble kjøpt i 1937.

Gnr.215/bnr.161

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

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	231
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>231</b>

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP**

Opptjent egenkapital	-2 484 527
Egenkapital fra IN tidligere år	1 661 038



Kirkeveien 49 Borettslag

Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-1 328 071
<b>SUM UDEKKET TAP</b>	<b>-2 151 560</b>

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.

#### NOTE: 15

##### 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: 16

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

###### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	44 060	
Nedbetalt i år	51 504	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-2 004 436

###### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 232 712	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	261 350	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	31 017	
Nedbetalt tidligere, IN	352 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-588 212

###### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2003	-3 913 123	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 247 372	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	162 364	
Nedbetalt tidligere, IN	1 308 905	



Kirkeveien 49 Borettslag

Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-194 482
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 787 130</b>

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

#### NOTE: 17

##### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1937	-860 960
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-860 960</b>

#### NOTE: 18

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 785
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 539
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 324</b>

#### NOTE: 19

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 941
Avregningskonto IN	-110
Påløpte kostnader	-18 652
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 703</b>

#### NOTE: 20

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	860 960
Pantelån	2 787 130
Påløpte avdrag	16 478
Beregnete IN-forpliktelse	332 967
<b>TOTALT</b>	<b>3 997 535</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 249 753
Tomt	170 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 419 753</b>

#### Annen informasjon om borettslaget

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Kirkeveien 49 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS som kan kontaktes på telefon 22 38 38 38.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Catharina Sebjørnsen om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57396296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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



## **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 **1.6 og 1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kirkeveien 49 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 Erstatning av oljefyr Bergvarmeanlegget kom i drift høsten  
Den eldste fyrkjelen ble fjernet og den nyeste ble konvertert til bioolje.  
Utbedring av avløpsledning
- 2017 - 2018 Oppussing av oppganger
- 2017 Rehabilitering av bakgården
- 2016 Utelamper mot bakgården
- 2014 - 2015 Bytte av hovedvannledning
- 2013 Sikring av kjellervinduer
- 2012 Branndører Innsetting av branndører i kjelleren, og disse har blitt utstyrt med smekklåser og egne nøkler som ekstra innbruddssikring.
- 2010 Vinduene skiftes ut Alle vinduene ut mot bakgården skiftes ut.  
Oljekjele Ny oljekjele ble satt inn og var i drift fra mars 2010.  
Nytt tak på deler av bygg Det er lagt nytt tak på den halvdelen som vender mot Jacob Aals gate.
- 2009 Ny fyrkjele
- 2008 Oppgradering av vaskekjeller
- 2006 Balkongdører/vinduer Nye balkongdører og vinduer ut mot gaten.  
Oppussing av oppgangene med nye trådglass i A oppgangen, nytt callinganlegg og nye postkasser.
- 2005 El anlegg kjeller Nytt el anlegg i kjeller (inkl hovedtavle) og nye varmekabler i takrenner.
- 2004 Rehab av balkonger Pussreparasjon og ny overflatebehandling av samtlige fasader.  
Omtrekking av 2/3 av takflaten og reparasjon av piper.  
Nye takrenner, og nye kjellervinduer.
- 2003 Rehab av våtrom Våtrommene ble rehabilitert, og røropplegg inkludert kjellerstrekk.  
Fyrhuset ble også oppgradert ved at det elektriske anlegget, beredersystem og rør ble byttet, og ved at fyrrom og heismaskinrom ble brannsikret.
- 2002 Utskifting av radiatorventiler
- 2001 Nye entredører



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

## **Oppussing**

**Forslag fremmet av:** Maria Anna-Lena Lie

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det siste året har det vært mye støy pga. oppussinger. Det er mange som er anbefalt/pålagt å jobbe hjemme pga. coronasituasjonen og det har noen ganger vært problematisk å jobbe i digitale møter. I tillegg er det slitsomt å ikke vite hvor lenge støyen skal vare, spes. når den varer over tid.

### **Styrets innstilling**

Dette er et forslag om et tillegg til husordensreglene.

### **Forslag til vedtak 1**

Kan det settes opp nabovarsel i oppgangen på når det skal pusses opp og når det forventes vare klart.

### **Forslag til vedtak 2**

Hvis det planlegges oppussings-/rehabiliterings-arbeider med varighet lengre en 1 dag, skal det settes opp nabovarsel med fremdriftsplan.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

**Niels Chr. Danbolt**

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

**Atle Alvær**

**Geir Jacobsen**

Har erfaring fra oljeindustrien, inklusive HMS arbeid, og har byggteknisk kompetanse.

**Hedvig Gjerde**

Har vært styremedlem i flere år og kjenner borettslaget godt

**Rolf Backsæther**

Har bodd i gården lenge, og har erfaring fra drift av egne firmaer.

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Camilla Haller**

**Geir Jacobsen**

Har erfaring fra oljeindustrien, inklusive HMS arbeid, og har byggteknisk kompetanse.

**Gry Larsen**

**Hedvig Gjerde**

Har vært styremedlem i flere år og kjenner borettslaget godt

**Julie Lafjell**

Er varamedlem nå og kan tenke seg å fortsette

**Tine Syse Jalland**



Sak 7

### **Informasjonsmedarbeider**

Styret ser det hensiktsmessig med en person som har hovedansvaret for å vedlikeholde informasjon på Vibbo.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Informasjonsmedarbeider** Velges for 1 år

**Julie Lafjell**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.