



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kirkegata 38
7014 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		435 816	417 788
Sum inntekter		435 816	417 788
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 814	404 483
Sum kostnader		297 814	404 483
Driftsresultat		138 002	13 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 967	6 028
Sum finansinntekter		6 967	6 028
Annen finanskostnad		64 211	44 989
Sum finanskostnader		64 211	44 989
Netto finans		-57 244	-38 961
Ordinært resultat før skattekostnad		80 758	-25 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 758	-25 656
Årsresultat		80 758	-25 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 758	-25 656
Sum overføringer og disponeringer		80 758	-25 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 178 909	2 178 909
Sum varige driftsmidler		2 178 909	2 178 909
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 178 909	2 178 909
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 028	263 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 028	263 536
Sum omløpsmidler		290 028	263 536
SUM EIENDELER		2 468 937	2 442 445

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		388 758	308 000
Sum opptjent egenkapital		388 758	308 000
Sum egenkapital		389 558	308 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 053 605	2 101 206
Sum annen langsiktig gjeld		2 053 605	2 101 206
Sum langsiktig gjeld		2 053 605	2 101 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		990	495
Leverandørgjeld		24 010	27 034
Annen kortsiktig gjeld		774	4 910
Sum kortsiktig gjeld		25 774	32 439
Sum gjeld		2 079 379	2 133 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 468 937	2 442 445



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371471

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 286 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kirkegata 38
7014 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		435 816	417 788
Sum inntekter		435 816	417 788
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 814	404 483
Sum kostnader		297 814	404 483
Driftsresultat		138 002	13 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 967	6 028
Sum finansinntekter		6 967	6 028
Annen finanskostnad		64 211	44 989
Sum finanskostnader		64 211	44 989
Netto finans		-57 244	-38 961
Ordinært resultat før skattekostnad		80 758	-25 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 758	-25 656
Årsresultat		80 758	-25 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 758	-25 656
Sum overføringer og disponeringer		80 758	-25 656



Organisasjonsnr: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 178 909	2 178 909
Sum varige driftsmidler		2 178 909	2 178 909

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 178 909	2 178 909
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 028	263 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 028	263 536

Sum omløpsmidler		290 028	263 536
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 468 937	2 442 445
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		388 758	308 000
Sum opptjent egenkapital		388 758	308 000



Sum egenkapital	389 558	308 800
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 053 605	2 101 206
Sum annen langsiktig gjeld	2 053 605	2 101 206
Sum langsiktig gjeld	2 053 605	2 101 206
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	990	495
Leverandørgjeld	24 010	27 034
Annen kortsiktig gjeld	774	4 910
Sum kortsiktig gjeld	25 774	32 439
Sum gjeld	2 079 379	2 133 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 468 937	2 442 445



Organisasjonsnr: 959 286 167
KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

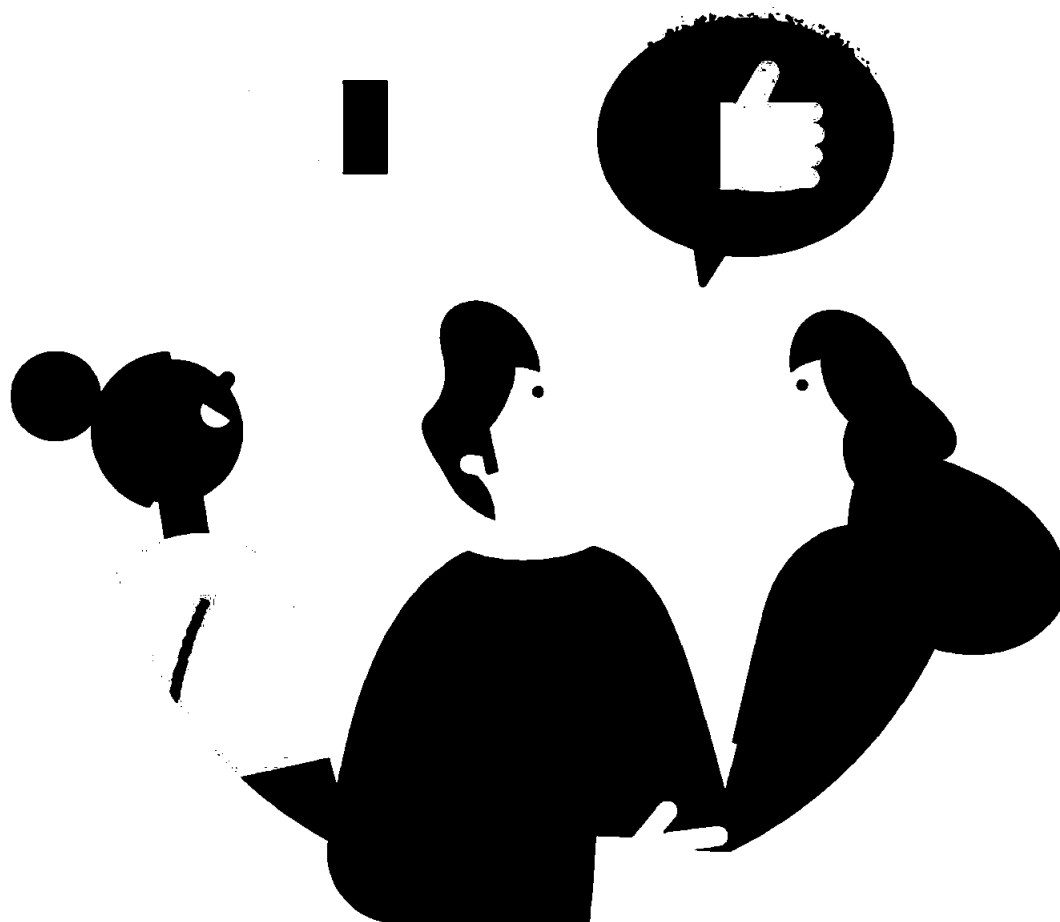
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

9250 Kirkegt 38 Borettslag AL





Til andelseierne i Kirkegt 38 Borettslag AL

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21. mars 2023 kl. 19:00 hos Even Nielsen i fjerde etasje.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkegt 38 Borettslag AL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kirkegt 38 Borettslag AL
avholdes tirsdag 21. mars 2023 kl. 19:00 hos Even Nielsen i fjerde etasje.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 23.02.2023
Styret i Kirkegt 38 Borettslag AL

Even Nielsen Kjersti Bakken Vegard Johnsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Even Nielsen	Kirkegata 38
Styremedlem	Kjersti Bakken	Kirkegata 38
Styremedlem	Vegard Johnsen	Kirkegata 38
Varamedlem	Ask Reiertsen Angellsen	Kirkegata 38
Varamedlem	Jenny Vataker Seeberg	Kirkegata 38

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Syret har e-post: kirkegt38@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkegt 38 Borettslag AL

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kirkegt 38 Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959286167, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 110

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.

Kirkegt 38 Borettslag AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

Styret har skiftet strømleverandør til Volte AS, etter å ha fått tilbud fra dem som viste at det var penger å spare.

Styret har fått skiftet filter for avfukteranlegget i kjelleren, og inngått en årlig vedlikeholdsavtale.

Vi har montert brakett på ytterveggen for å kunne henge opp fareskilt for snøras.

Styret har arrangert dugnad i borettslaget. Det var godt oppmøte, og vi vasket alle trappeløpene, ryddet i steinbed foran bygningen, feiet bakgård og fortau, ryddet og feiet kjelleren.

Styret avholdt seinere en styredugnad, der vi monterte nye reoler for oppbevaring av hageredskaper, verktøy, julepynt og så videre i kjelleren.

Styret har pyntet til advent og jul med lys og adventsstjerner!

Ellers har hovedoppgaven for styret dette året vært å legge til rette for å få lukket de siste gjenværende brannverntiltakene. Dette skulle egentlig vært gjort i 2020. Styret har hatt flere møter og samtaler med Firesafe, byantikvar og andre leverandører, og hentet inn tilbud på å få jobben gjort. Alt ligger nå til rette for å få gjennomført dette vinteren 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes økning i felleskostnadene i henhold til vedtak på generalforsamling.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på fellesgjelda.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter fradrag for langsiktig gjeld er kr. 33 157.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler per 31.12.22 er kr. 264 254.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold brannsikring er det budsjettet med kr. 500 000 til å avslutte utestående brannverntiltak. Utover dette er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettet med en økning i kommunale avgifter i tråd med Trondheim Kommunes budsjett.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegt 38 Borettslag AL. Det er lagt til grunn en økning på 10 % av forsikringspremien.

Lån

Kirkegt 38 Borettslag AL har lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23, samt økning i kapitalkostnader som følge av nytt låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kirkegt 38 Borettslag AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegt 38 Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: ZUDH4-YBYL-Y-06G75-82TZ5-ESSE7-XKEX2



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kirkegt 38 Borettslag AL

eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 2. mars 2023
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: ZUDH4-YBYL-Y-06G75-82Z5-ESSE7-XKEY2



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."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-02 12:14:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZUDH4-YBYLY-06G75-82TZ5-ESSE7-XKEY2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		231 097	-7 211	231 097	264 254
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		80 758	-25 656	21 700	-443 177
Tillegg for nye langsiktige lån	11	0	2 150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-47 601	-1 886 036	-53 000	-58 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		33 157	238 308	-31 300	-501 177
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		264 254	231 097	199 797	-236 923
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		290 028	263 536		
Kortsiktig gjeld		-25 774	-32 439		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		264 254	231 097		



KIRKEGT 38 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 959 286 167, KUNDENR. 9250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	435 816	417 788	420 000	516 000
SUM DRIFTSINNEKTER		435 816	417 788	420 000	516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 125	-7 800	-7 900	-8 600
Forretningsførerhonorar		-26 030	-24 715	-25 400	-27 400
Konsulenthonorar	4	-5 288	-3 219	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-21 746	-136 061	-65 000	-535 500
Forsikringer		-67 548	-54 721	-57 000	-74 300
Kommunale avgifter	6	-91 402	-95 455	-106 800	-99 177
Energi/fyring		-11 787	-17 109	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 881	-60 481	-63 400	-67 200
Andre driftskostnader	7	-3 007	-4 922	-2 800	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-297 814	-404 483	-353 300	-841 177
DRIFTSRESULTAT		138 002	13 305	66 700	-325 177
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	6 967	6 028	0	0
Finanskostnader	9	-64 211	-44 989	-45 000	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 244	-38 961	-45 000	-118 000
ÅRSRESULTAT		80 758	-25 656	21 700	-443 177
Til opptjent egenkapital		80 758	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-25 656		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	2 178 909	2 178 909
SUM ANLEGGSMIDLER		2 178 909	2 178 909
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		276 950	250 567
Sparekonto OBOS-banken		13 078	12 969
SUM OMLØPSMIDLER		290 028	263 536
SUM EIENDELER		2 468 937	2 442 445
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		388 758	308 000
SUM EGENKAPITAL		389 558	308 800
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 053 605	2 101 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 053 605	2 101 206
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 910
Leverandørgjeld		24 010	27 034
Påløpte renter		990	495
Annen kortsiktig gjeld	12	774	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 774	32 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 468 937	2 442 445
Pantstillelse		2 150 000	2 150 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.03.2023
Styret i Kirkegt 38 Borettslag AL

Even Nielsen /s/

Kjersti Bakken /s/

Vegard Johnsen /s/

**NOTE: 1****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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	399 816
Kabel-tv/Bredbånd	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	435 816

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 288
SUM KONSULENTHONORAR	-5 288

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-254
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 978
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 746

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 276
Vann- og avløpsavgift	-26 551
Feieavgift	-2 877
Renovasjonsavgift	-12 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 402

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-185
Bank- og kortgebyr	-2 137
Velferdskostnader	-685
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 007

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 460
SUM FINANSINNTEKTER	6 967

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 211
SUM FINANSKOSTNADER	-64 211

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygninger	675 750
Avskrevet tidligere år	-51 554
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	2 037 253
Avskrevet tidligere år	-995 505
Kostpris/bokført verdi 01.01. brannsikring	512 965
SUM BYGNINGER	2 178 909

Tomten er kjøpt.

Gnr.410/bnr.110

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

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 150 000
Nedbetalt tidligere	48 794
Nedbetalt i år	47 601
	-2 053 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 053 605

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-774
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-774



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83324895. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



9250 Kirkegt 38 Borettslag AL

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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