



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 889 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 060 070	1 053 216
Sum inntekter		1 060 070	1 053 216
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		508 415	684 718
Sum kostnader		542 645	718 948
Driftsresultat		517 425	334 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	9 268
Sum finansinntekter		3 326	9 268
Annen finanskostnad		438 161	262 122
Sum finanskostnader		438 161	262 122
Netto finans		-434 835	-252 854
Resultat før skattekostnad		82 591	81 414
Årsresultat		82 591	81 414
Totalresultat		82 591	81 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 591	81 414
Sum overføringer og disponeringer		82 591	81 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 174	40 805
Sum fordringer		24 174	40 805
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 940	113 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 940	113 743
Sum omløpsmidler		58 115	154 547
SUM EIENDELER		23 583 115	23 679 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 024 774	942 183
Sum opptjent egenkapital		1 024 774	942 183
Sum egenkapital		1 026 274	943 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 347 741	8 534 755
Øvrig langsiktig gjeld		14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld		22 471 241	22 658 255
Sum langsiktig gjeld		22 471 241	22 658 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 203	40 798
Leverandørgjeld		5 388	22 034
Annen kortsiktig gjeld		22 009	14 777
Sum kortsiktig gjeld		85 600	77 609
Sum gjeld		22 556 841	22 735 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 583 115	23 679 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424345

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 889 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 060 070	1 053 216
Sum inntekter		1 060 070	1 053 216
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		508 415	684 718
Sum kostnader		542 645	718 948
Driftsresultat		517 425	334 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	9 268
Sum finansinntekter		3 326	9 268
Annen finanskostnad		438 161	262 122
Sum finanskostnader		438 161	262 122
Netto finans		-434 835	-252 854
Resultat før skattekostnad		82 591	81 414
Årsresultat		82 591	81 414
Totalresultat		82 591	81 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 591	81 414
Sum overføringer og disponeringer		82 591	81 414



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		24 174	40 805
Sum fordringer		24 174	40 805

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 940	113 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 940	113 743

Sum omløpsmidler		58 115	154 547
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		23 583 115	23 679 547
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 024 774	942 183



Sum opptjent egenkapital	1 024 774	942 183
Sum egenkapital	1 026 274	943 683
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 347 741	8 534 755
Øvrig langsiktig gjeld	14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld	22 471 241	22 658 255
Sum langsiktig gjeld	22 471 241	22 658 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 203	40 798
Leverandørgjeld	5 388	22 034
Annen kortsiktig gjeld	22 009	14 777
Sum kortsiktig gjeld	85 600	77 609
Sum gjeld	22 556 841	22 735 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 583 115	23 679 547



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6448

Kirkegårdsgt 3 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, OBOS, Hammersborg torg 1.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amund Hamnes Aaberge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Heggum Elshøy	Kirkegårdsgata 3
Styremedlem	Amund Hamnes Aaberge	Kirkegårdsgata 3
Styremedlem	Ragnhild Rønningen	Kirkegårdsgata 3
Varamedlem	Yvonne Daniloff	Kirkegårdsgata 3
Varamedlem	Jonathan Mylvaganam	Kirkegårdsgata 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kirkegaardsgata3@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kirkegårdsgt 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986889302, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 111

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.

Kirkegårdsgt 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Oslo, 19.03.2024

Kirkegårdsgata 3 Borettslag – Årsberetning 2023

Styremedlemmer 2023:

Mats Heggum Elshøy, styreleder

Ragnhild Rønningen, styremedlem

Amund Hamnes Aaberge, styremedlem

Yvonne Daniloff, varamedlem

Jonathan Mylvaganam, varamedlem

Styremøter 2023:

20.02.2023

25.04.2023

19.06.2023

09.10.2023

25.10.2023

Arrangementer 2023:

- Vårdugnad 15.05.2023
- Generalforsamling 30.05.2023. Forandringer i styrets konstellasjon.

Ny styreleder: Mats Heggum Elshøy, erstatter Ragnhild Rønningen

Nytt styremedlem: Ragnhild Rønningen, erstatter Anette Smaugset

- Budsjettmøte med OBOS Forvaltning v/ Mats Granby 19.10.2023
- Høstdugnad 28.10.2023

Økonomisk situasjon:

For å imøtekomme de stadig økende kostnadene, samt ventede økte kostnader, ble det i budsjettmøtet med OBOS forvaltning i oktober, besluttet å øke felleskostnadene med 20% fra og med 01.01.2024. Det ble også antydnet en ny økning på et senere tidspunkt i forbindelse med rehabilitering og nødvendig vedlikehold av borettslagets fasader.

Styret registrerer at tidvis mislighold av innbetaling av felleskostnader forekommer blant enkelte av beboerne, som har en direkte innvirkning på likviditeten til borettslaget.



Oslo, 19.03.2024

Annen nyttig informasjon

Det ble i løpet av høsten 2023 satt i gang en prosess i forbindelse med rehabilitering og nødvendig vedlikeholdsarbeid av borettslagets fasader.

Som følge av større sprekker og synlig slitasje på borettslagets fasader har styret sett seg nødt til å igangsette arbeidet før det kan få større konsekvenser.

Det ble utført flere befaringer i løpet av senhøsten, deriblant med OBOS Prosjekt, som i dag står for prosjektledelsen rundt arbeidet på vegne av byggherren (Kirkegårdsgata 3 Borettslag). Arbeidet er prosjektert utført i løpet av våren og sommeren 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkningene det siste året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 467 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgt 3 Borettslag.

Lån

Kirkegårdsgt 3 Borettslag 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 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirkegårdsgt 3 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 82.591. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

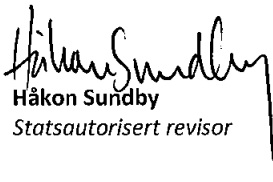
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. april 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		76 938	239 483	76 938	-27 485
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		82 591	81 414	143 620	-1 883 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-187 014	-243 959	-212 000	-174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-104 423	-162 545	-68 380	-2 057 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-27 485	76 938	8 558	-2 084 765

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		58 115	154 547
Kortsiktig gjeld		-85 600	-77 609
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-27 485	76 938



KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 216	1 053 216	1 053 000	1 264 000
Andre inntekter	3	6 854	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 060 070	1 053 216	1 053 000	1 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 088	-9 015	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-56 115	-53 948	-56 600	-58 000
Konsulenthonorar	7	-7 550	-9 028	-14 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-64 976	-264 532	-104 000	-2 155 000
Forsikringer		-68 359	-60 596	-66 650	-72 650
Kommunale avgifter	9	-112 427	-97 844	-108 900	-127 400
Energi/fyring		-65 706	-68 462	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 796	-98 170	-105 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-11 399	-23 123	-12 000	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-542 645	-718 948	-570 380	-2 655 780
DRIFTSRESULTAT		517 425	334 268	482 620	-1 391 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 326	9 268	8 000	1 500
Finanskostnader	12	-438 161	-262 122	-347 000	-493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-434 835	-252 854	-339 000	-491 500
ÅRSRESULTAT		82 591	81 414	143 620	-1 883 280
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 591	81 414		



KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 172 500	21 172 500
Tomt		2 352 500	2 352 500
SUM ANLEGGSMIDLER		23 525 000	23 525 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 418	31 687
Forskuddsbetalte kostnader		17 756	9 118
Driftskonto OBOS-banken		32 425	154
Sparekonto OBOS-banken		1 515	113 589
SUM OMLØPSMIDLER		58 115	154 547
SUM EIENDELER		23 583 115	23 679 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		1 024 774	942 183
SUM EGENKAPITAL		1 026 274	943 683

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 347 741	8 534 755
Borettsinnskudd	15	14 123 500	14 123 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 471 241	22 658 255

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		21 911	14 777
Leverandørgjeld		5 388	22 034
Påløpte renter		43 618	24 453
Påløpte avdrag		14 585	16 345
Annen kortsiktig gjeld	16	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 600	77 609

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **23 583 115** **23 679 547**

Pantstillelse	17	24 323 500	24 323 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Mats Heggum Elshøy /s/

Amund Hamnes Aaberge /s/

Ragnhild Rønningen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 053 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppgjør forsikringssak	6 819
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	6 854

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 088.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 550
SUM KONSULENTHONORAR	-7 550

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 463
Drift/vedlikehold VVS	-22 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 803
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-64 976

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 833
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-66 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 427

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 639
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 208
Velferdskostnader	-6 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 399

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	926
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 177
SUM FINANSINTEKTER	3 326

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-412 857
Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-438 161

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	23 525 000
Tomt utskilt i 2016	-2 352 500
SUM BYGNINGER	21 172 500

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.228/bnr.111

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-505 000
Nedbetalt tidligere	27 256
Nedbetalt i år	8 923
	-468 821

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 471 537
Nedbetalt tidligere	1 414 526
Nedbetalt i år	178 091
	-7 878 920

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 347 741**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-14 123 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 123 500

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uavregnede fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	8 347 741
Påløpte avdrag	14 585
TOTALT	22 485 826

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 172 500
Tomt	2 352 500
TOTALT	23 525 000

NOTE: 18**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative ved årsskifte. Styret har utarbeidet et budsjett som gir underskudd i driften for 2024. Dette på grunn av rehabilitering av fasaden mm.

Det er planlagt økte felleskostnader, samt nytt låneopptak for å dekke budsjettert underskudd.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77209893. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 6448 Selskapsnavn: Kirkegårdsgt 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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
E-post: oef@obos.no

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