



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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 | | 1 735 887 | 1 796 079 |
| Sum inntekter | | 1 735 887 | 1 796 079 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 162 679 | 162 688 |
| Annen driftskostnad | | 1 131 615 | 3 356 437 |
| Sum kostnader | | 1 294 294 | 3 519 126 |
| Driftsresultat | | 441 593 | -1 723 047 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 885 | 13 552 |
| Sum finansinntekter | | 12 885 | 13 552 |
| Annen finanskostnad | | 142 162 | 90 706 |
| Sum finanskostnader | | 142 162 | 90 706 |
| Netto finans | | -129 277 | -77 154 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 312 317 | -1 800 201 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 312 317 | -1 800 201 |
| Årsresultat | | 312 317 | -1 800 201 |
| Totalresultat | | 312 317 | -1 800 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 312 317 | -1 800 201 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 312 317 | -1 800 201 |



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 | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 121 350 | 39 681 |
| Sum fordringer | | 121 350 | 39 681 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 145 861 | 94 631 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 145 861 | 94 631 |
| Sum omløpsmidler | | 267 211 | 134 312 |
| SUM EIENDELER | | 1 686 964 | 1 554 065 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 639 444 | 3 951 761 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 639 444 | -3 951 761 |
| Sum egenkapital | | -3 636 744 | -3 949 061 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 344 526 | 4 498 904 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 860 960 | 860 960 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 205 486 | 5 359 864 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 205 486 | 5 359 864 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 308 | 18 318 |
| Leverandørgjeld | | 18 174 | 36 130 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 3 794 | 3 328 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 90 946 | 85 486 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 118 222 | 143 262 |
| Sum gjeld | | 5 323 708 | 5 503 126 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 686 964 | 1 554 065 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431623

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 735 887 | 1 796 079 |
| Sum inntekter | | 1 735 887 | 1 796 079 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 162 679 | 162 688 |
| Annen driftskostnad | | 1 131 615 | 3 356 437 |
| Sum kostnader | | 1 294 294 | 3 519 126 |
| Driftsresultat | | 441 593 | -1 723 047 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 885 | 13 552 |
| Sum finansinntekter | | 12 885 | 13 552 |
| Annen finanskostnad | | 142 162 | 90 706 |
| Sum finanskostnader | | 142 162 | 90 706 |
| Netto finans | | -129 277 | -77 154 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 312 317 | -1 800 201 |
| Årsresultat | | 312 317 | -1 800 201 |
| Totalresultat | | 312 317 | -1 800 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 312 317 | -1 800 201 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 312 317 | -1 800 201 |



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

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 | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

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

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 121 350 | 39 681 |
| Sum fordringer | | 121 350 | 39 681 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|--------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 145 861 | 94 631 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 145 861 | 94 631 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 267 211 | 134 312 |
|------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 1 686 964 | 1 554 065 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 639 444 | 3 951 761 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -3 639 444 | -3 951 761 |
| Sum egenkapital | -3 636 744 | -3 949 061 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 4 344 526 | 4 498 904 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 860 960 | 860 960 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 5 205 486 | 5 359 864 |
| Sum langsiktig gjeld | 5 205 486 | 5 359 864 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 5 308 | 18 318 |
| Leverandørgjeld | 18 174 | 36 130 |
| Skyldige offentlige avgifter | 3 794 | 3 328 |
| Annen kortsiktig gjeld | 90 946 | 85 486 |
| Sum kortsiktig gjeld | 118 222 | 143 262 |
| Sum gjeld | 5 323 708 | 5 503 126 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 686 964 | 1 554 065 |



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Kirkeveien 49 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 5716





Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 49 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 10:00 og lukker 15. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5716>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av varamedlemmer til styretillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 49 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mari Elle Uppsata og Ludvig Berg er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5716 Kirkeveien 49 borettslag - årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

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

Valg av varamedlemmer til styretillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Landenget
Anders er tømmer og har bodd i oppgang A i ett år.
- Mari Elle Uppsata
Mari har bodd i oppgang B snart i 3 år, er sykepleier, og har litt erfaring fra styrearbeid.
- Tine Syse Jalland
Tine bor i B-oppgangen på 10 året. Er lærer i barneskolen, og har vært vara til styret i 2 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-----------------|
| Leder | Geir Jacobsen | Kirkeveien 49 A |
| Styremedlem | Julie Elisabeth Lafjell | Kirkeveien 49 B |
| Styremedlem | Nenad Mosorinac | Kirkeveien 49 A |
| Varamedlem | Hedvig Røsberg Gjerde | Kirkeveien 49 B |
| Varamedlem | Tine Syse Jalland | Kirkeveien 49 B |

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 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

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.

Kirkeveien 49 Borettslag har 1 deltidsansatt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2022

Styret møttes 8 ganger i 2022 og her er litt fra styrets arbeid og observasjoner:

- Økonomi
 - 2022 var tøft med prisstigninger som traff oss hardt. Styret har ikke benyttet kassakreditten og unngått å ta opp nye lån. Styret har heller ikke bedt om ekstra innbetaling av fellesutgifter, noe som andre borettslag har gjort.
 - 2023 begynner dårlig med store påslag i kommunale avgifter
 - Styret har i 2022 vært i kontakt med flere banker om flytting av lån og lavere rente enn den vi har i dag. Bankene er tydelige på at vi er for små og har for lite i lån, og at lån til borettslag er «vanskelig».

- Fyring
 - Varmepumpa og brønnene har fungert fint gjennom året
 - Vi har fyrt ekstra med ca 3000 liter bio-olje (18kr/l).
 - Det gis ikke strømstøtte for bio-olje og vedlikeholds-/drifts-utgifter

- Vedlikehold
 - Byttet sikkerhetsventiler på radiatorkretsen
 - Oppgradert elektrisk anlegg i skiverom (heisen) etter kortslutning
 - Malt taknedløpet i bakgården mot Kvn 51
 - Kjøpt inn 4 matter for inngangene
 - Styret (mest Nenad) har og utført mindre jobber hvor vi har unngått å leie inn dyr hjelp. Bytte av dørlåser, slipt og lakkert dørhåndtak på ytterdører for eksempel.

- Vaktmester
 - Fra 1.mars 2023 kommer vaktmester (Gårdreform) innom hver 14. dag (fra tidligere 1 gang pr uke).
 - Styret har utformet en sjekklister tilpasset gården som vaktmester følger
 - Utgifter til vaktmester er forventet redusert med 50%.
 - Gårdreform stiller fortsatt med fagfolk når vi behøver det
 - I tillegg tar Gårdreform oppdrag på forespørsel direkte fra andelseierne.

- Dialog med naboen
 - Det har vært kontakt begge veier med styreleder i Kirkeveien 51.
 - Styret la til rette for midlertidig parkering av Kvn 51's avfallskontainere under oppussing av bakgård
 - Vi kontaktet Kvn 51 om parkert bil som hindret henting av avfall, om gjentatt heftig støy fra serveringssted, om støy på natten fra avfallstømming (flasker), og om hekken som var klippet ned uten varsel.

- Forsikring
 - Styret har benyttet forsikringen gang i løpet av 2022. Skaden oppsto i leilighet ved lekkasje fra radiator. Eier dekket borretttslagets egenandel. Eier og styret er ikke fornøyd med kvaliteten på utført arbeid etter skaden (reparert av Polygon). Ved fremtidig skade bør det tas inn uavhengig fagkyndig for oppfølging og tilsyn av utbedringer.



- Heisen
 - Heiskontrollen (Oslo Kommune) har igjen kontrollert heisen. Tidligere anmerkninger står fast (siden 2017). Heisen er sikker i bruk, men utførelsen er ikke i henhold til dagens krav.
 - Vi har serviceavtale på heisen og får (kostbar) hjelp når styret ber om det
 - Styret ser ikke mulighet til å gå i gang med en oppgradering av heisen nå

- Korttidsutleie
 - Styret legger merke til at korttidsutleie medfører økt trafikk i gården av ukjente, økt bruk av fellesvaskeri, økt slitasje på heis og dører.

- Dugnad
 - Avholdt en dugnad med veldig god innsats av de som møtte opp.
 - Styret har satt dato for vårdugnaden til, 09.05.23 der vi skal friske opp bakhagen.

- Renholder
 - Renholder får fra 1.mars 2023 en liten økning i lønn (ikke justert siden 2012)

- Utleielokale
 - Leien for utleielokalet ble satt opp fra 1.januar 2023 og er en god og viktig inntekt for borettslaget
 - Fra 2023 så kreves det inn eiendomsskatt for utleielokalet
 - Leien er inkludert fyring



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet ikke hensyntok at det ene lånet var ferdig ned betalt pr 1.3.22.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold av bygget samt lavere energikostnader enn forventet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet ikke hensyntok t det ene lånet var nedbetalt pr 1.3.23.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



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 er det beregnet kr 80 000 til større vedlikehold som omfatter bytte av skadet glass på balkonger mot Kirkeveien.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Kirkeveien 49 Borettslag.

Lån

Kirkeveien 49 Borettslag har 3 lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med 4.65% rente pr mars 2023. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirkeveien 49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kirkeveien 49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S364V-GQZK8-17J12-FZZ5T-CNFGG-DW4EP



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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | -8 950 | 79 477 | -8 950 | 148 989 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 312 317 | -1 800 201 | 182 101 | 276 300 |
| Tillegg for nye langsiktige lån 17 | 0 | 2 000 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17 | -154 377 | -288 226 | -184 000 | -109 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 157 940 | -88 427 | -1 899 | 167 300 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 148 990 | -8 950 | -10 848 | 316 289 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 267 211 | 134 312 | | |
| Kortsiktig gjeld | -118 221 | -143 262 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 148 990 | -8 950 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 76 971 | 213 891 | 213 432 | 48 036 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 658 916 | 1 582 188 | 1 639 568 | 1 962 964 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 735 887 | 1 796 079 | 1 853 000 | 2 011 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -62 679 | -62 688 | -65 200 | -65 200 |
| Styrehonorar | 4 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 055 | -7 836 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -91 828 | -89 238 | -91 500 | -93 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -9 718 | -1 288 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -114 365 | -2 387 516 | -275 000 | -277 500 |
| Forsikringer | | -121 872 | -114 720 | -120 000 | -134 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -239 015 | -221 290 | -226 200 | -269 000 |
| Energi/fyring | 9 | -270 385 | -273 597 | -424 000 | -325 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -146 156 | -134 803 | -135 999 | -146 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -127 222 | -126 149 | -130 000 | -139 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 294 294 | -3 519 126 | -1 585 899 | -1 566 700 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 441 593 | -1 723 047 | 267 101 | 444 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 441 593 | -1 723 047 | 267 101 | 444 300 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 12 885 | 13 552 | 0 | 12 000 |
| Finanskostnader | 12 | -142 162 | -90 706 | -85 000 | -180 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -129 277 | -77 154 | -85 000 | -168 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 312 317 | -1 800 201 | 182 101 | 276 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -1 800 201 | | |
| Til annen egenkapital | | 312 317 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 1 249 753 | 1 249 753 |
| Tomt | | 170 000 | 170 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 042 | 4 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 78 921 | 39 108 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 37 387 | 569 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 143 604 | 92 846 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 2 257 | 1 785 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 267 211 | 134 312 |
| SUM EIENDELER | | 1 686 963 | 1 554 065 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 27 * 100 | | 2 700 | 2 700 |
| Annen egenkapital | 15 | -3 639 444 | -3 951 761 |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 636 744 | -3 949 061 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 4 344 526 | 4 498 904 |
| Borettsinnskudd | 18 | 860 960 | 860 960 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 205 486 | 5 359 864 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 15 976 | 20 061 |
| Leverandørgjeld | | 18 174 | 36 130 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000,-) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 3 794 | 3 328 |
| Påløpte renter | | 2 886 | 1 559 |
| Påløpte avdrag | | 2 421 | 16 759 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 74 970 | 65 425 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 118 221 | 143 262 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **1 686 963** **1 554 065**

| | | | |
|---------------|----|-----------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 9 693 672 | 13 943 672 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 30.03.2023
Styret i Borettslaget Kirkeveien 49

Geir Jacobsen/s/

Julie Elisabeth Lafjel/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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 399 424 |
| Forretningslokale | 240 444 |
| Eiendomsskatt | 19 048 |
| Kapitalkostnader (IN) lån | 28 182 |
| Kapitalkostnader (IN) lån 2 | 46 788 |
| Reg. kapitalkostnader (IN) lån | 3 |
| Reg. kapitalkostnader (IN) lån 2 | 1 998 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -76 971 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 658 916 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -38 635 |
| Påløpte feriepenger | -3 941 |
| Arbeidsgiveravgift | -20 103 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -62 679 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 055,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 718 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -9 718 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 061 |
| Drift/vedlikehold VVS | -7 231 |
| Drift/vedlikehold elektro | -10 015 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 000 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -22 953 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -57 978 |
| Kostnader dugnader | -2 128 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -114 365 |

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



NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -19 073 |
| Vann- og avløpsavgift | -108 226 |
| Feieavgift | -5 771 |
| Renovasjonsavgift | -105 945 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -239 015 |

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -207 004 |
| Olje/Biomasse | -63 381 |
| SUM ENERGI / FYRING | -270 385 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -114 280 |
| Snørydding | -408 |
| Andre fremmede tjenester | -9 815 |
| Porto | -20 |
| Bank- og kortgebyr | -2 699 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -127 222 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 187 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 418 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 280 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 12 885 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -16 777 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -206 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -59 489 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -60 173 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -5 517 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -142 162 |

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

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1937 | 1 249 753 |
| SUM BYGNINGER | 1 249 753 |

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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto (IN) | 372 |
| Til gode Entelios AS | 37 015 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 37 387 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -3 848 627 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 1 661 038 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 451 855 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -3 639 444 |

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 31 år.

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -2 100 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 151 466 | |
| Nedbetalt i år | 50 553 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | | -1 897 981 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 32 772 | |
| Nedbetalt i år | 43 787 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | | -1 923 441 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2011 | -1 232 712 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 325 466 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 32 009 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 352 133 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | | -523 104 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen ved innfrielse var 2,40 %. Løpetiden er 19 år.

| | | |
|--------------------------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2003 | -3 913 123 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 576 189 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 28 029 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 308 905 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | | 0 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 344 526**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 1937 | -860 960 |
|------------------|----------|

SUM BORETTINNSKUDD **-860 960**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -2 257 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 537 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -3 794 |

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -3 941 |
| Påløpte kostnader | -71 030 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -74 970 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 860 960 |
| Pantelån | 4 344 526 |
| Påløpte avdrag | 2 421 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 209 183 |
| TOTALT | 5 417 090 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 249 753 |
| Tomt | 170 000 |
| TOTALT | 1 419 753 |



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--------------------------------------|---|
| 2021 | Membran terrasser | |
| 2021 | Rehabilitering fasade | |
| 2021 | Utbedring heis | |
| 2019 | Utskiftning av oljefyr til bergvarme | |
| 2018 | Utbedring av avløpsledning | |
| 2016 - 2016 | Utelamper mot bakgården | |
| 2014 - 2015 | Bytte av hovedvannledning | |
| 2013 - 2013 | Sikring av kjelervinduer | |
| 2012 - 2012 | Brannører | Innsetting av brannører i kjelleren, og disse har blitt utstyrt med smekklåser og egne nøkler som ekstra innbruddssikring. |
| 2010 - 2010 | Vinduene skiftes ut | Alle vinduene ut mot bakgården skiftes ut. |
| 2010 - 2010 | Oljekjele | Ny oljekjele ble satt inn og var i drift fra mars 2010. |
| 2010 - 2010 | Nytt tak på deler av bygg | Det er lagt nytt tak på den halvdelen som vender mot Jacob Aals gate. |
| 2009 - 2009 | Ny fyrkjele | |
| 2008 - 2008 | Oppgradering av vaskekjeller | |
| 2006 - 2006 | Balkongører/vinduer | Nye balkongører og vinduer ut mot gaten. Oppussing av oppgangene med nye trådglass i A oppgangen, nytt callinganlegg og nye postkasser. |
| 2005 - 2005 | El anlegg kjeller | Nytt el anlegg i kjeller (inkl hovedtavle) og nye varmekabler i takrenner. |
| 2004 - 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 - 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 - 2002 | Utskiftning av radiatorventiler | |
| 2001 - 2001 | Nye entredører | |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.23

Selskapsnummer: 5716 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 49 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mari Elle Uppsata og Ludvig Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

Sak 5 Valg av varamedlemmer til styretillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anders Landenget

Mari Elle Uppsata

Tine Syse Jalland

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.