



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 630 712
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEGATA 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990630712

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 639 143	4 589 325
Sum inntekter		2 639 143	4 589 325
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		893 870	1 308 539
Sum kostnader		945 215	1 359 884
Driftsresultat		1 693 928	3 229 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 688	18 944
Sum finansinntekter		3 688	18 944
Annen finanskostnad		578 940	690 791
Sum finanskostnader		578 940	690 791
Netto finans		-575 252	-671 847
Resultat før skattekostnad		1 118 676	2 557 594
Årsresultat		1 118 676	2 557 594
Totalresultat		1 118 676	2 557 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 118 676	2 557 594
Sum overføringer og disponeringer		1 118 676	2 557 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 640 000	29 640 000
Sum varige driftsmidler		29 640 000	29 640 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 893	39 825
Sum finansielle anleggsmidler		47 893	39 825
Sum anleggsmidler		29 687 893	29 679 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 701	24 288
Sum fordringer		48 701	24 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 570	617 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 570	617 861
Sum omløpsmidler		251 271	642 149
SUM EIENDELER		29 939 164	30 321 974

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 319 344	7 200 669
Sum opptjent egenkapital		8 319 344	7 200 669
Sum egenkapital		8 434 344	7 315 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 789 022	10 857 748
Øvrig langsiktig gjeld		11 644 638	11 637 708
Sum annen langsiktig gjeld		21 433 660	22 495 456
Sum langsiktig gjeld		21 433 660	22 495 456
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 773	81 070
Leverandørgjeld		68 386	429 779
Sum kortsiktig gjeld		71 159	510 849
Sum gjeld		21 504 819	23 006 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 939 164	30 321 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364083

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 630 712
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEGATA 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 990 630 712
BORETTSLAGET KIRKEGATA 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 639 143	4 589 325
Sum inntekter		2 639 143	4 589 325
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		893 870	1 308 539
Sum kostnader		945 215	1 359 884
Driftsresultat		1 693 928	3 229 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 688	18 944
Sum finansinntekter		3 688	18 944
Annen finanskostnad		578 940	690 791
Sum finanskostnader		578 940	690 791
Netto finans		-575 252	-671 847
Resultat før skattekostnad		1 118 676	2 557 594
Årsresultat		1 118 676	2 557 594
Totalresultat		1 118 676	2 557 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 118 676	2 557 594
Sum overføringer og disponeringer		1 118 676	2 557 594



Organisasjonsnr: 990 630 712
BORETTSLAGET KIRKEGATA 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 640 000	29 640 000
Sum varige driftsmidler		29 640 000	29 640 000

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 893	39 825
Sum finansielle anleggsmidler		47 893	39 825

Sum anleggsmidler		29 687 893	29 679 825
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		48 701	24 288
Sum fordringer		48 701	24 288

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 570	617 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 570	617 861

Sum omløpsmidler		251 271	642 149
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		29 939 164	30 321 974
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 319 344	7 200 669
Sum opptjent egenkapital	8 319 344	7 200 669
Sum egenkapital	8 434 344	7 315 669
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 789 022	10 857 748
Øvrig langsiktig gjeld	11 644 638	11 637 708
Sum annen langsiktig gjeld	21 433 660	22 495 456
Sum langsiktig gjeld	21 433 660	22 495 456
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 773	81 070
Leverandørgjeld	68 386	429 779
Sum kortsiktig gjeld	71 159	510 849
Sum gjeld	21 504 819	23 006 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 939 164	30 321 974



Organisasjonsnr: 990 630 712
BORETTSLAGET KIRKEGATA 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6608
BORETTSLAGET KIRKEGATA 19



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KIRKEGATA 19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6608>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Maling av Vinduer 1. Etasje
7. Innlevering av Matavfalls Dunk
8. Gjennomgang av felles utgifter
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KIRKEGATA 19



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Remi Andre Sagen og Krist Johan Hatløy er valgt.

Sak 3

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 4

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. 6608 Årsregnskap 2025.pdf

2. Revisjonsberetning - Borettslaget kirkegata 19 (1).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kroner

Sak 6

Maling av Vinduer 1. Etasje

Forslag fremmet av:

Krist Johan Hatløy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre setter sammen dugnad for maling av vinduer i 1 etasje. Vi bør i år få malt vinduene utvendig i første etasje da de står for skade. Siden dette er på bakkenivå er det noe vi bør klare å ordne selv.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Maling av vindu første etasje oppstart etter påske.



Sak 7

Innlevering av Matavfalls Dunk

Forslag fremmet av:

Krist Johan Hatløy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har to matavfalls dunker som er en for mye. Vi fyller aldri opp mer en en matavfalls dunk så mitt forslag er å levere tilbake en dunk for å redusere renovasjons kostnadene. En dunk koster ca 10.000,- i året som er en unødvendig utgift.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Innlevering av ekstra matavfalls dunk.

Sak 8

Gjennomgang av felles utgifter

Forslag fremmet av:

Krist Johan Hatløy

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Jeg ønsker at det blir gjort en gjennomgang av fordelingsnøkkelen på felles utgifter. Slik den er i dag er den feil da det blir brukt feil areal beregning i formelen og den tar heller ikke hensyn til antall beboere i leiligheten. Siden bygget ble oppført med nye leiligheter i 2006 holder ikke denne beregnings modellen lenger ettersom kommunale avgifter har økt betraktelig.

Styrets innstilling

Styret stiller seg kritisk til å forandre fordelingsnøkkelen, da dette vil medføre ekstra kostnader for borettslaget ved en eventuel forandring. Det vil også være vanskelig å dokumentere og vedlikeholde antall beboere i leiligheten som grunnlag for en fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak

Endre beregningsformelen der minste areal av leiligheten blir brukt og at antall beboere blir tatt med i beregningen.



Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Hallgeir Fløtre
Har vært tidligere varamedlem.
- Maja Berlid
Har vært varamedlem tidligere

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:



- Jonatan Klock

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Strømmen



Styrets årsrapport

Styremøter Styret har i perioden avholdt to styremøter. På møtene har blant annet gjennomgang av regnskap og budsjett vært sentrale temaer, i tillegg til løpende saker knyttet til drift og forvaltning av borettslaget.

Ventilasjonsanlegg – støy fra kjøkkenvifter

Styret har mottatt en henvendelse om opplevd støy fra kjøkkenvifter i enkelte leiligheter, spesielt i fjerde etasje hvor ventilasjonen ligger nær hovedviften på taket. Det er meldt om støynivå rundt 45 dB i en av leilighetene, noe som oppleves som forstyrrende. Styret vil i løpet av 2026 se nærmere på problemstillingen og vurdere behovet for å få en ventilasjonsekspert til å gjennomgå anlegget og eventuelle tiltak for å redusere støy.



**BORETTSLAGET KIRKEGATA 19
ORG.NR. 990630712, KLIENTNR. 6608**

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		131 300	568 383
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 118 676	2 557 594
Tillegg for nye langsiktige lån		0	482 101
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-381 723	-839 634
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-714 652	-2 635 862
Fradrag for påløpte avdrag fra 2024		27 649	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 138	-1 282
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		48 812	-437 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		180 112	131 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		251 271	642 149
Kortsiktig gjeld		-71 159	-510 849
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		180 112	131 300



**BORETTSLAGET KIRKEGATA 19
ORG.NR. 990630712, KLIENTNR. 6608**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	960 663	0	0	882 282
Innkrevde felleskostnader	2	963 828	1 953 463	1 936 000	1 010 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 924 491	1 953 463	1 936 000	1 892 282
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-9 748	-9 110	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-68 445	-65 320	-67 000	-71 000
Konsulenthonorar		-21 645	-5 591	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-173 456	-610 737	-250 000	-215 000
Forsikringer		-58 409	-55 386	-66 000	-74 000
Kommunale avgifter	7	-210 076	-213 755	-214 000	-221 680
Energi/fyring	8	-209 408	-216 090	-216 000	-216 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 752	-96 316	-104 000	-107 120
Andre driftskostnader	9	-38 932	-36 233	-38 000	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-945 215	-1 359 884	-1 020 000	-1 013 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		979 276	593 579	916 000	878 482
Innbetalt andel fellesgjeld		714 652	2 635 862	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 693 928	3 229 441	916 000	878 482
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 688	18 944	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-578 940	-690 791	-649 000	-497 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-575 252	-671 847	-646 000	-494 000
ÅRSRESULTAT		1 118 676	2 557 594	270 000	384 482
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 118 676	2 557 594		



BORETTSLAGET KIRKEGATA 19
ORG.NR. 990630712, KLIENTNR. 6608

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	25 290 000	25 290 000
Tomt		4 350 000	4 350 000
Øremerkede bankinnskudd		47 893	39 825
SUM ANLEGGSMIDLER		29 687 893	29 679 825
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 268	24 288
Andre kortsiktige fordringer	13	22 433	0
Driftskonto OBOS-banken		199 548	144 997
Sparekonto OBOS-banken		3 022	472 864
SUM OMLØPSMIDLER		251 271	642 149
SUM EIENDELER		29 939 164	30 321 974
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21*5000, 1*10000		115 000	115 000
Annen egenkapital	14	8 319 344	7 200 669
SUM EGENKAPITAL		8 434 344	7 315 669
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 789 022	10 857 748
Borettsinnskudd	16	11 600 000	11 600 000
Annen langsiktig gjeld	17	44 638	37 708
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 433 660	22 495 456
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 386	429 779
Påløpte renter		2 773	53 421
Påløpte avdrag		0	27 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 159	510 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 939 164	30 321 974
Pantstillelse	18	29 100 000	29 100 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.02.2026
Styret i Borettslaget Kirkegata 19

Jonatan Hjelset Klock

Andreas Eduardo Strømmen

Remi Andre Sagen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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

Andel F.kostnader	963 828
Kapitalkostnader IN I	944 832
Reg.kapitalkostnader IN I	15 831
Fratrekk kapitalkostnader	-960 663
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	963 828

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	-45 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 748
SUM REVISJONSHONORAR	-9 748

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-141 907
Drift/vedlikehold VVS	-31 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 456

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 612
Vann- og avløpsgebyr	-113 708
Renovasjonsgebyr	-40 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 076

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 515
Fjernvarme	-185 892
SUM ENERGI / FYRING	-209 408



NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-21 720
Andre driftskostnader	-10 393
Kontingenter	-4 400
Bank- og kortgebyr	-2 424
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 932

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 296
SUM FINANSINNTEKTER	3 688

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-578 940
SUM FINANSKOSTNADER	-578 940

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	25 290 000
SUM BYGNINGER	25 290 000

Tomten ble kjøpt i 2006 for kr 4 350 000.

Gnr.200/bnr.238

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	22 433
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 433

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 330 271
Egenkapital fra IN tidligere	2 635 862
Egenkapital fra IN 2025	714 652
Reduksjon EK fra IN	-246 441
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 434 344

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,17 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-13 916 715
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	395 456
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	381 723
Nedbetalt tidligere, IN	2 635 862
i år, IN	714652

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 789 022****NOTE 15****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-11 600 000
-----------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 600 000****NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-5 216
----------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-5 216****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 638
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-44 638****NOTE 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 600 000
Pantelån	9 789 022
Beregnete IN forpliktelser	3 104 073
TOTALT	24 493 095

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 290 000
Tomt	4 350 000
TOTALT	29 640 000



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirkegata 19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kirkegata 19 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



**Shape the future
with confidence**

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 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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 26. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 519WT-MGALL-RM08G-XHYL-NCNOK-G2WTL



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."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-26 15:04:28 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 6608 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KIRKEGATA 19

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 Valg av møteleder</p> <p>Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Remi Andre Sagen og Krist Johan Hatløy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kroner

For

Mot

Sak 6 Maling av Vinduer 1. Etasje

Maling av vindu første etasje oppstart etter påske.

For

Mot

Sak 7 Innlevering av Matavfalls Dunk

Innlevering av ekstra matavfalls dunk.

For

Mot

Sak 8 Gjennomgang av felles utgifter

Endre beregningsformelen der minste areal av leiligheten blir brukt og at antall beboere blir tatt med i beregningen.

For

Mot



Sak 9 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hallgeir Fløtre

Maja Berlid

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jonatan Klock

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Andreas Strømmen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim