



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 985 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15
Forretningsadresse: 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 242 304	2 815 264
Sum inntekter		3 242 304	2 815 264
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		512	78 080
Annen driftskostnad		8 188 704	2 545 935
Sum kostnader		8 360 366	2 795 165
Driftsresultat		-5 118 062	20 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 674	1 892
Sum finansinntekter		3 674	1 892
Annen finanskostnad		436 203	211 423
Sum finanskostnader		436 203	211 423
Netto finans		-432 529	-209 531
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 550 591	-189 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 550 591	-189 432
Årsresultat		-5 550 591	-189 432
Totalresultat		-5 550 591	-189 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 550 591	-189 432
Sum overføringer og disponeringer		-5 550 591	-189 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 303 860	2 303 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	514
Sum varige driftsmidler		2 303 862	2 304 374
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 303 862	2 304 374
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 127	5 798
Sum fordringer		6 127	5 798
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 443	1 443
Sum investeringer		1 443	1 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 429	1 085 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 429	1 085 484
Sum omløpsmidler		1 892 999	1 092 724
SUM EIENDELER		4 196 861	3 397 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		62 000	62 000
Sum innskutt egenkapital		62 000	62 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 284 902	9 734 310
Sum opptjent egenkapital		-15 284 902	-9 734 310
Sum egenkapital		-15 222 902	-9 672 310
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 536 857	11 205 888
Øvrig langsiktig gjeld		1 522 700	1 522 700
Sum annen langsiktig gjeld		19 059 557	12 728 588
Sum langsiktig gjeld		19 059 557	12 728 588
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 477	481
Leverandørgjeld		186 730	53 696
Annen kortsiktig gjeld		170 998	286 644
Sum kortsiktig gjeld		360 205	340 821
Sum gjeld		19 419 762	13 069 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 196 861	3 397 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491521

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 985 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
Forretningsadresse: 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTLAGET KIRKEVEIEN 112

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 242 304	2 815 264
Sum inntekter		3 242 304	2 815 264
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		512	78 080
Annen driftskostnad		8 188 704	2 545 935
Sum kostnader		8 360 366	2 795 165
Driftsresultat		-5 118 062	20 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 674	1 892
Sum finansinntekter		3 674	1 892
Annen finanskostnad		436 203	211 423
Sum finanskostnader		436 203	211 423
Netto finans		-432 529	-209 531
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 550 591	-189 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 550 591	-189 432
Årsresultat		-5 550 591	-189 432
Totalresultat		-5 550 591	-189 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 550 591	-189 432
Sum overføringer og disponeringer		-5 550 591	-189 432



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 303 860	2 303 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		514
Sum varige driftsmidler		2 303 862	2 304 374
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 303 862	2 304 374
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 127	5 798
Sum fordringer		6 127	5 798
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 443	1 443
Sum investeringer		1 443	1 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 429	1 085 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 429	1 085 484
Sum omløpsmidler		1 892 999	1 092 724
SUM EIENDELER		4 196 861	3 397 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	62 000	62 000
Sum innskutt egenkapital	62 000	62 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 284 902	9 734 310
Sum opptjent egenkapital	-15 284 902	-9 734 310
Sum egenkapital	-15 222 902	-9 672 310
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 536 857	11 205 888
Øvrig langsiktig gjeld	1 522 700	1 522 700
Sum annen langsiktig gjeld	19 059 557	12 728 588
Sum langsiktig gjeld	19 059 557	12 728 588
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 477	481
Leverandørgjeld	186 730	53 696
Annen kortsiktig gjeld	170 998	286 644
Sum kortsiktig gjeld	360 205	340 821
Sum gjeld	19 419 762	13 069 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 196 861	3 397 098



Organisasjonsnr: 951 985 929
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112

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 2023

5416 Borettslaget Kirkeveien 112





Til andelseierne i Borettslaget Kirkeveien 112

Velkommen til generalforsamling, mandag 08. mai 2023 kl. 18.00 i Vestre Aker Menighetshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Kirkeveien 112 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Kirkeveien 112
avholdes mandag 08. mai 2023 kl. 18.00 i Vestre Aker kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Honoraret er uendret fra forrige år, budsjettert til 150 000kr til sammen til hele styret.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vaskerommet, deling. Bruke den avdelte til sykkel-/vognparkering
- B) Varmtvann, hver leilighet betaler for eget forbruk. Det installeres målere for bruk i hver leilighet
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.04.2023
Styret i Borettslaget Kirkeveien 112

Trond Ove Johnsen Peter Bøe Øyvind Bjørnerud Mo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Merk: Etter generalforsamlingen blir det beboermøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Ove Johnsen	Mileveien 5
Nestleder	Peter Bøe	Kirkeveien 112 C
Styremedlem	Øyvind Bjørnerud Mo	Kirkeveien 112 A
Varamedlem	Irene Standnes	Kirkeveien 112 C
Varamedlem	Linda Kristin Trøbråten	Kirkeveien 112 B

Valgkomiteen

Gro Osland	Kirkeveien 112 B
Ingun Marie Søgaard	Kirkeveien 112 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kirkevn112@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no). Borettslaget har også en Facebook-gruppe, Kirkeveien 112.

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 Borettslaget Kirkeveien 112

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Borettslaget Kirkeveien 112 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951985929, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

46 60

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Kirkeveien 112 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Denne oppsummeringen refererer derfor mest til det sittende styrets arbeide i deres funksjonstid, mai 2022 til mai 2023.

Styremøter og -arbeid. Dette styret har avholdt styremøter månedlig (delvis på Teams), og ellers vært aktive per mail og telefon. Kommunikasjon innad i styret mener styret har vært svært god.

Både styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt og vært aktive i alle styremøtene, og arbeidsoppgavene har vært fordelt mellom alle.

I tillegg til de vanlige oppgavene har styret arbeidet med:

- vindusprosjekt
- forbedre leverandøravtalene, og leveransen
- bygge opp Vibbo
- oppfølging av mailer
- følerne for lysene i oppgangene er justert

Styremedlemmene har også i en god utstrekning gjort vaktmesteroppgaver og fulgt opp den daglige standarden.

Utført arbeid:

- Det er foretatt 4 ettersyn av utplasserte bokser for skadedyrbekjempelse
- Oslo Heiskontroll har sjekket heisen (medførte pålegg)

Vindusprosjektet. Dette prosjektet har tatt mest tid utenom styremøtene. Obos Prosjekt har vært prosjektleder, og vi har deltatt i byggmøtene. Grunnet reklamasjonen har det blitt gjort mye arbeid for å klarlegge at det var mulig å levere vendbare vindu, og møter for å avklare en løsning. I skrivende stund har vår advokat sendt svar på Varsel om stevning, og vi forventer innkalling til et forhandlingsmøte.

Dugnad. I 2022 ble det gjennomført høstdugnad og i 2023 skal det gjennomføres vårdugnad i uke 18. Oppmøtene til dugnadene har vært gode, og styret gir honnør for den innsatsen som ble vist. Vi håper det fortsetter slik. Det har fungert meget bra med to dugnader per år.

Vaskeri. Vaskeriet fungerer nå på tillitsbasert betalingsløsning og resultatene er svært gode.

Bruksoverlatinger. I styreperioden 2022/2023 er 10 leiligheter solgt. I praksis innebærer dette en rekke nye naboer, høy flytteaktivitet og mye oppussing. Styret er glad for at enheter i KVN112 virker attraktiv på markedet.

Fremtidige planer. Styret har notert seg innspill fra beboerne, men ikke konkretisert disse før vi har sluttført vindusprosjektet.



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.

Inntekter

Driftsinntektene i 2022 ble til sammen 3 242 304kr. Innkrevde felleskostnader inneholder også fakturert internett, eiendomsskatt, parkering og el-bil strøm. Fakturering for vinduene startet fra 01.07.2022.

Driftskostnader

Driftskostnadene var til sammen 8 360 366kr, og økte vesentlig fra 2022 fordi vindusprosjektet utgiftsføres direkte.

Drift og vedlikehold kostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vindusprosjektet ikke er fullført/reklamasjonen, og styret har holdt tilbake betaling for dette.

Konsulentonorar er Obos Prosjekt (byggledelse) og til ansvarlig søker for vindusskifte. Obos Prosjekt var budsjettet under Drift og vedlikehold.

Energi/fyring endte litt over 2021, budsjettet var for optimistisk.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på borettslagets lån i OBOS-banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 5 550 591kr, 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 innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

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.

Budsjettet for 2023 ble laget i oktober 2022, og ut fra situasjonen la vi til grunn at vindusprosjektet var avsluttet. Situasjonen i april 2023 er at deler av vindusprosjektet gjenstår, samt at prognosene for prisstigning er utover det som opprinnelig ble lagt til grunn. Det er også kommet et pålegg om å utbedre heisene som ikke var forventet (nye HMS krav som betyr utbedringer). Styret har derfor revidert budsjettet og lagt inn at vindusprosjektet avsluttes i 2023.

Konsulenthonorar og Drift og vedlikehold

I disse postene er det lagt inn Konsulenthonorar til ansvarlig søker og til prosjektledelse for å skifte de resterende vinduene, samt egenandel til rettshjelp. I Drift og vedlikehold er det lagt inn resterende betaling for inngått avtale om utskifting av vindu, samt til utbedring av løse mursteiner for flere leiligheter. Posten inneholder også 210 000kr for utbedring av pålegg for heisene.

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 Borettslaget Kirkeveien 112.

Lån

Borettslaget Kirkeveien 112 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret vil åpne en kassekreditt for å mellomfinansiere til enøk støtten utbetales og sikre svingningen i likviditeten.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på 3,3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, og 2,5% økning fra 01.07.2023, årsvirkning 4,55%. Det er lagt inn 400 000kr i enøk støtte for vindusutskiftingen.

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 112

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kirkeveien 112.

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.

Styret og forretningsførerens 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: HSELN-YMJQ6-2TOUE-PESAB-BBSUC-17NXP



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

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.		751 904	1 372 473	751 904	1 532 793
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 550 591	-189 432	-6 495 872	-1 921 980
Tilbakeføring av avskrivning	15	512	78 080	74 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	6 900 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-569 031	-509 217	-389 000	-562 000
Tillegg for nytt lån (kassekreditt)		0	0	0	1 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		780 890	-620 569	-6 810 872	-983 811
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 532 794	751 903	-6 058 968	548 983

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 892 999	1 092 724
Kortsiktig gjeld	-360 205	-340 821
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 532 794	751 903



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		421 310	0	395 076	421 488
Innkrevde felleskostnader	2	2 819 807	2 804 259	2 790 924	3 093 181
Ladeinntekter EL-bil		0	1 572	0	2 000
Andre inntekter	3	1 187	9 433	306 000	400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 242 304	2 815 264	3 492 000	3 916 669
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 300	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-512	-78 080	-74 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 156	-7 836	-11 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-116 100	-112 828	-116 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-201 777	-218 334	-46 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-5 988 052	-420 643	-7 578 000	-2 862 000
Forsikringer		-148 789	-136 222	-142 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-384 083	-376 988	-404 000	-460 500
Energi/fyring	10	-1 008 757	-997 082	-820 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 026	-51 832	-155 496	-155 500
Andre driftskostnader	11	-184 964	-224 171	-199 076	-151 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 360 366	-2 795 165	-9 716 872	-5 107 480
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-5 118 062	20 099	-6 224 872	-1 190 480
DRIFTSRESULTAT		-5 118 062	20 099	-6 224 872	-1 190 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 674	1 892	5 000	0
Finanskostnader	13	-436 203	-211 423	-276 000	-731 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-432 529	-209 531	-271 000	-731 000
ÅRSRESULTAT		-5 550 591	-189 432	-6 495 872	-1 921 980
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-5 550 591	-189 432		



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 112
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 612 860	1 612 860
Tomt		691 000	691 000
Andre varige driftsmidler	15	2	514
SUM ANLEGGSMIDLER		2 303 862	2 304 374
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 257	5 080
Andre kortsiktige fordringer	16	870	718
Andre obligasjoner		1 443	1 443
Driftskonto OBOS-banken		1 884 576	210 603
Sparekonto OBOS-banken		853	874 881
SUM OMLØPSMIDLER		1 892 999	1 092 724
SUM EIENDELER		4 196 861	3 397 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 1000		62 000	62 000
Annen egenkapital	17 og 18	-15 284 902	-9 734 310
SUM EGENKAPITAL		-15 222 902	-9 672 310
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	17 536 857	11 205 888
Borettsinnskudd	20	1 522 700	1 522 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 059 557	12 728 588
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		186 730	53 696
Påløpte renter		2 477	481
Påløpte kostnader		170 998	0
Annen kortsiktig gjeld		0	286 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 205	340 821



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 196 861	3 397 098
Pantstillelse	21	25 492 700	18 592 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Borettslaget Kirkeveien 112

Trond Ove Johnsen/S/

Øyvind Bjørnerud Mo/S/

Peter Bøe/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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 525 398
Internett	155 496
Parkering	109 000
Eiendomsskatt	27 996
Strøm elbil	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	411 944
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 366
Overført til kapitalkostnader	-421 310
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 820 290

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-483
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 819 807

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	1 187
SUM ANDRE INNTEKTER	1 187

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 156.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-126 300
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 715
A-Tract AS	-26 250
Morgendugg AS	-38 512
SUM KONSULENTHONORAR	-201 777

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar	-6 375
Konsulent honorar byggteknisk OBOS Prosjekt AS	-308 125
Bygningsgebyr	-1 160
Vinduentrepener AS	-5 278 688
Drift/vedlikehold bygninger	-208 614
Drift/vedlikehold elektro	-62 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 310
Kostnader dugnader	-5 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 988 052

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 045
Vann- og avløpsavgift	-186 466
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-163 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-384 083

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 874
Fjernvarme	-929 884
SUM ENERGI / FYRING	-1 008 757

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-10 522
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 708
Vaktmestertjenester	-60 688
Renhold ved firmaer	-53 156



Snørydding	-21 526
Gressklipping	-8 803
Andre fremmede tjenester	-12 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 900
Andre kontorkostnader	-742
Bank- og kortgebyr	-2 458
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 964

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	852
SUM FINANSINTEKTER	3 674

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-30 705
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-152 432
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-123 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 340
SUM FINANSKOSTNADER	-436 203

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	1 612 860
SUM BYGNINGER	1 612 860

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.46/bnr.60

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelbrønn		
Tilgang 2017	20 500	
Avskrevet tidligere	-19 987	
Avskrevet i år	-512	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	295 925	
Avskrevet tidligere	-295 924	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-512

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	870

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-15 762 327
Egenkapital fra IN tidligere	743 189
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-265 764
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-15 284 902

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: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2009	-1 738 690
Nedbetalt tidligere	625 883
Nedbetalt i år	61 843
	-1 050 964

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	1 496 811
Nedbetalt i år	147 318
	-4 355 871

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 900 000
------------------	------------



Nedbetalt i år	90 992	-6 809 008
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2010	-9 026 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 693 119	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	268 878	
Nedbetalt tidligere, IN	743 189	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 321 014
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 536 857

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 -1 522 700

SUM BORETTSINNSKUDD -1 522 700

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 522 700
Pantelån	17 536 857
Beregnete IN-forpliktelser	477 425
TOTALT	19 536 982

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

Bygninger	1 612 860
Tomt	691 000
TOTALT	2 303 860

INNKOMMNE FORSLAG**A) Vaskerommet, deling. Bruke den avdelte til sykkel-/vognparkering**

Forslagstiller: Stoyan Parushev

Mottatt forslag:

For to år siden ble det vedtatt på generalforsamlingen: "Generalforsamlingen ber styret utrede utnyttelsen av vaskerommet for større felles utnyttelse" Nåværende situasjon i borettslaget er, at vi ikke har godt nok felles plass for sykler og heller ikke noe plass for barnevogn.

Vaskerommet består grovt sett av 2 deler, en vaskedel og en tørkedel. Vaskedelen forblir som den er, men tørkedelen kunne ombygges med sykkelstativer og plass til barnevogn. Det kan brukes eksisterende dør og det er ingen behov å rive ut nye dør.

En del av jobben kan gjøres på dugnad. Det skal brukes penger til kjøp av sykkelstativer.

Forslag til vedtak:

Vaskerommet deles, hvor «tørkedelen» brukes til sykkel- og barnevognparkering.

Forslaget vedtas ved et flertall av de avgitte stemmer.

Styrets anbefaling: Etter et vedtak i generalforsamlingen i 2021 fremla styret i generalforsamlingen i 2022 et forslag til deling av vaskerommet. Forslaget fikk ikke flertall. Følgelig avbestilte styret en opsjon om å sette inn en dør i kjellerveggen slik at den foreslåtte avskilte delen kunne kommes til utenfra. Styret anbefaler ikke forslaget som vil medføre en del «trafikk» gjennom vaskerommet.

B) Varmtvann, hver leilighet betaler for eget forbruk. Det installeres målere for bruk i hver leilighet

Forslagstiller: Grete Eng

Mottatt forslag:

Det installeres målere i hver leilighet som registrerer bruk av varmtvann, og hver leilighet betaler for sitt forbruk.

Forslagstiller ba styret om å konkretisere forslaget. Varmt vannet vi bruker kommer fra fjernvarme og brukes til radiatorene og varmtvann i springen/dusj.

Styret har vært i kontakt med en tilbyder. Denne anbefalte ikke egen måling av springen/dusj, fordi det da måtte installeres en/flere plasskrevende vannmålere i hver leilighet, som det kanskje måtte gjøres ombygginger for å få plass til. For måling av den enkeltes bruk av radiator varme, så gjøres dette med en sensor som henges på hver radiator, og som sender forbruket til en/flere «sentraler»



som plasseres i oppgangene. Prisen for sensorene er ca 40kr pr måned pr leilighet, med en binding på 10 år. Det fremgår ikke om dette inkluderer administrasjon og fakturering av forbruket pr leilighet.

I tillegg må vi gjøre investeringer i fyrrommet, slik at vi kan skille hvor mye varmtvann som radiatorene bruker, kostnad ukjent.

Forespurt leverandør tar forbehold om at det er mulig å montere sensorer på de forskjellige radiatorene som er i bruk i bygget (noen leiligheter har byttet radiator, vi har bare sendt bilde av den «gamle» typen).

Forslag til vedtak:

Det vedtas å innføre måling av varmtvannsforbruk for radiatorene dersom dette kan omfatte alle.

Forslaget vedtas ved et flertall av de avgitte stemmer.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler ikke forslaget på det nåværende tidspunkt.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Irene Standnes, Oppgang C
Jobbet med regnskap og logistikk. Tidligere styremedlem, og varamedlem i 2022-2023. Har bodd mange år i KV112

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Peter Bøe, Oppgang C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Linda Kristin Trøbråten, Oppgang B
Jobbet med regnskap. Tidligere styremedlem, og varamedlem i 2022-2023. Har bodd mange år i KV112
2. LineSchiørn-Melbye, Oppgang A
Kategoriutvikler i Avinor. Har bodd i KV112 siden 2016

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingun Marie Søgaard, Oppgang A
Tidligere styremedlem

Ina Cecilie Nesse Jacobsen, Oppgang C
Tidligere styremedlem

Valgkomiteen er godt fornøyd både med nye og tidligere medlemmer i og til styret, og vil melde til generalforsamlingen at det ikke er lett å få noen til å stille til verv og derfor oppfordrer beboerne i KVN 112 om å gå mer aktivt inn fra neste år.

Slik kan du bidra til et positivt bomiljø i KVN 112.

I valgkomiteen for Borettslaget Kirkeveien 112

Gro Osland
Ingun Marie Søgaard



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8562089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Led lys i trappeløp	Sensorene ble justert
2022	Vinduer og terrassedører skiftet	Alle vinduene og terrassedørene ble skiftet, samt i kjeller mot KV110. Reklamasjon og feilleveranse gjør at fullføringen skjer i 2023
2022	Skiferplater fasade	Løse plater ble festet og fuget for å forhindre frostspreng
2021	Kontroll brannsikring	Norsk brannvern har inspisert alle leiligheter og sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene.
2021	Heis, sikkerhetspålegg utbedret	Utbedret pålegg, fotoceller ble installert slik at heisen stopper om noe sittes gjennom gitteret
2019	Feid pipene	I tillegg har Norsk brannvern inspisert alle leilighetene, sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene.
2019	Skifet varmekabler	I nedløp mot Kirkeveien 114 og mot Wilhelm Færdens vei.



2018	div	Spylt opp tett nedløp fra takrenne utenfor inngang til kjelleren motKvn.110. Innkorting av hovedwire til heis oppgang A og C. Fortum byttet varmeveksler på fjernvarmeanlegget i kjelleren. Montert håndtak i inngangsparti for eldre beboer i oppgang C.
2018 2017	Etablert el-bil lading div	Hafslund nett har byttet alle strømmålere i borettslaget til slik at avlesning nå går automatisk til leverandør. Montert automatiske døråpnere i oppgang B og C for beboere som har fått dette dekket gjennom hjelpemiddelsentralen. Montert gelender i mellom kjeller og inngangsparti i oppgangene. Ekstra søppelskap for papp- og papir oppført. Et bjørketre ble felt mot Wilhelm Ferdens vei. To trær ble beskåret mellom oss og Kirkeveien 114. Ny flyteramme og rist på kum, lagt ny asfalt hvor dette var nødvendig, og flyttet søppelskapene. Innkortet hovedvaieren.til heis i oppgang A.
2016	Div	Installasjon av fiberbredbånd fra Lynet internett (individuell løsning) Utskifting av den ene av tvillingpumpene på ekspansjonskaret på fyrkjelen. Nytt callinganlegg og ringeklokker
2015 2014 2014	Etablert nye søppelskap Rehabilitering av brannbalkonger Fiberbredbånd	
2011	Vedlikehold	
2010 2009 2009	Maling av oppganger ferdigstilt Maling av oppganger nedløpsrennene	Elektrofagmannen oppgraderte varmekablene i nedløpsrennene.
2009	fjernvarmeveksler	Rørleggervakten installerte på fjernvarmeveksleren en skoldingsventil
2009 2009	ekspansjonskar Vinduer/verandadører	Skiftet ekspansjonskaret i fyrrommet. Alle utvendige vinduer/verandadører malt av Alfa malerfirma.
2009 2008 - 2008	Trappeoppgangene ble malt. Soil/bad	Rehabilitering av soilrør og bad. VVS Senteret Norge ble valgt som entreprenør



2007 - 2008 2007	Bytte av vinduer Bad soil	Gjelder 8. etg. Bad soil rør rehabilitering er under prosjektledelse av Opak. Etter anbefaling fra Opak ble vinduene i 8 etg skiftet pga råteskader.
2007 2006	Oljetanken ble fjernet Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskade	Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskader
2006	Lysarmatur	Lysarmatur skiftet i hver etg i alle oppganger. Utført av Elektrofagmannen
2006	Vinduskarmer utenfor kjellervinduer malt	
2006 2005	Sentrifuge fjernet Vedlikeholdsarbeid	og erstattet med tørketrommel Alle avløpsrør (soilrør) for kjøkken ble skiftet fra kjellergulv frem til ethvert utstyr
2004	Vedlikeholdsarbeid	til og med i 7. etasje, samt kaldt- og varmtvannsrørene fra kjeller til 7. etasje. Oppgradert el-anlegg i kjeller. Skiftet tvillingpumpe på ekspansjonsanlegget i fyrkjele.
2003	Vedlikeholdsarbeid	Skiftet heisalarm. Skiftet kobberbeslag over tak i oppgang B. Kaldtvannstrekket i kjelleren ble skiftet. Fjernvarmeoppkobling. Varmekabler i to nedløpsrenner ble skiftet. Fjernet gammelt antenneutstyr på taket.
2001	Vedlikeholdsarbeid	Balkongene oppusset utvendig. Tilstandsrapport utarbeidet.
2000	Vedlikeholdsarbeid	Nye dører både utvendig og innvendig, samt ny helle med rist foran inngangsdørene. 3 bjerkestrær hugget ned mot WilhFærdensvei og 3 nye er plantet.
1999 1998	Vedlikeholdsarbeid Vedlikeholdsarbeid	Vaskeljelleren malt, samt alle kjellergulv. Nytt sykkelstativ i gården oppført. Heisene oppgradert og nytt innvendig interiør og heisalarm installert. Installert vaskeautomat i forbindelse med kjøp av ny vaskemaskin, sentrifuge og ny rulle.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Utbedring av heisene.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Inngangsparti i alle oppgangene hellebelagt halveis opp til 2 etg.
1995	Vedlikeholdsarbeid	Heiser vedlikeholdt, byttet wire i oppgang A og C
1990	Vedlikeholdsarbeid	Stigeledning og innvendig elektrisk anlegg. Spareventiler skiftet i alle lei/dusjer.



1989	Vedlikeholdsarbeid	Tetting av gulv i 8.etg og lagt gulvlemmer. Nye vannbeslag på verandakantene. Installert toalett i kjeller (ifyrrommet). Nye markiser. Oppussing av balkonger. Utskifting av vinduer.
1988	Vedlikeholdsarbeid	Godtok tilbud fra blikkenslagermester av tak og terrasse.
1987	Vedlikeholdsarbeid	Porttelefoner installert.
1976	Vedlikeholdsarbeid	Utskifting av radiatorer.



5416 Borettslaget Kirkeveien 112

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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