



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 639 879  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristian Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 510 827	2 381 171
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 510 827</b>	<b>2 381 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	83 293	80 373
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 374 749	1 972 046
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 458 042</b>	<b>2 052 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 785</b>	<b>328 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		115	18 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115</b>	<b>18 132</b>
Annen rentekostnad		21 232	28 701
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 232</b>	<b>28 701</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 117</b>	<b>-10 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	31 668	318 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	510 000	850 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 619	170
Andre fordringer		8 451	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 070</b>	<b>170</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		934 900	603 681
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>934 900</b>	<b>603 681</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 969</b>	<b>603 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	522 585	490 917
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	738 822	800 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>738 822</b>	<b>800 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>738 822</b>	<b>800 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		192 869	113 551
Annen kortsiktig gjeld		2 694	48 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 563</b>	<b>161 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>934 385</b>	<b>962 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270428

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 639 879  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristian Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 920 639 879  
KIRKEBAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	2 510 827	2 381 171
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 510 827</b>	<b>2 381 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	83 293	80 373
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 374 749	1 972 046
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 458 042</b>	<b>2 052 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 785</b>	<b>328 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		115	18 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115</b>	<b>18 132</b>
Annen rentekostnad		21 232	28 701
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 232</b>	<b>28 701</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 117</b>	<b>-10 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	31 668	318 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>



Organisasjonsnr: 920 639 879  
KIRKEBAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	510 000	850 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 619	170
Andre fordringer		8 451	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 070</b>	<b>170</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		934 900	603 681
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>934 900</b>	<b>603 681</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 969</b>	<b>603 851</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	522 585	490 917
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>
------------------------	--	----------------	----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	738 822	800 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>738 822</b>	<b>800 995</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>738 822</b>	<b>800 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	192 869	113 551
Annen kortsiktig gjeld	2 694	48 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>195 563</b>	<b>161 939</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>934 385</b>	<b>962 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>



Organisasjonsnr: 920 639 879  
KIRKEBAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 365 513	2 319 942	2 316 320	2 630 800
Andre inntekter	2	85 314	30 472	0	309 155
Inntekter ved salg av anleggsmidl.		60 000	30 757	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 510 827</b>	<b>2 381 171</b>	<b>2 316 320</b>	<b>2 939 955</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	10 293	7 373	10 293	10 293
Styrehonorar	4	73 000	73 000	73 000	80 000
Revisjonshonorar	4	5 438	5 388	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		121 628	127 692	130 757	115 763
Konsulenttjenester	5	250	857	0	0
Drift og vedlikehold	6	428 066	585 884	413 400	372 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	309 155
Forsikringer		204 018	179 825	190 000	214 500
Kommunale avgifter		871 227	735 970	780 000	951 900
Energi/fyring	7	682 589	285 702	306 500	519 850
Kabel-TV og bredbånd	8	9 108	9 204	10 000	10 000
Andre driftskostnader	9	52 425	41 524	45 500	35 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 458 042</b>	<b>2 052 419</b>	<b>1 965 450</b>	<b>2 625 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 785</b>	<b>328 752</b>	<b>350 870</b>	<b>314 894</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		115	18 132	200	0
Rentekostnader		21 232	28 701	21 500	25 200
<b>Sum finansposter</b>		<b>-21 117</b>	<b>-10 569</b>	<b>-21 300</b>	<b>-25 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>	<b>329 570</b>	<b>289 694</b>
Overført til/fra egenkapital	11	31 668	318 183	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5085 Kirkebakken Boligsameie



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre fellesanlegg	10	510 000	850 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 619	170
Forskuddsbetalte kostnader		8 451	0
Bank		934 900	603 681
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 969</b>	<b>603 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	11	522 585	490 917
<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	12	738 822	800 995
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>738 822</b>	<b>800 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		2 649	0
Leverandørgjeld		192 869	113 551
Annen kortsiktig gjeld		45	48 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 563</b>	<b>161 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>934 385</b>	<b>962 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>

Styret i Kirkebakken Boligsameie

Karl David Nilsen  
Styreleder

Kristian Sandvik  
Styremedlem

Hans-Olav Helgesen  
Styremedlem

Kenneth Rodvang  
Styremedlem

5085 Kirkebakken Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 142 096	2 089 932
Garasje	75 567	83 900
Parkeringsplasser/Carport	147 250	146 110
Portåpner	600	0
<b>Sum</b>	<b>2 365 513</b>	<b>2 319 942</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	10 085	3 346
Andre innbetalinger	75 229	27 126
<b>Sum</b>	<b>85 314</b>	<b>30 472</b>

Etablering av el-bil lader kr 20 000. Leie av parkeringsplass kr 450. Kreditnota på kostnadsføring fra 2020 til Askim & Mysen Rør AS kr 54 779.



**NOTER**

**Note 3 - Lønns- og personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arbeidsgiveravgift	10 293	10 293
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 920
<b>Sum</b>	<b>10 293</b>	<b>7 373</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utbetalt styrehonorar	73 000	73 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 438	5 388
<b>Sum</b>	<b>78 438</b>	<b>78 388</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

**Note 5 - Konsulenttjenester**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre forvaltningstjenester	250	857
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>857</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	26 169	9 105
Vedlikehold VVS	6 969	2 438
Vedlikehold elektro	47 223	0
Vedlikehold utvendige anlegg	3 633	28 650
Heiskostnader	47 916	55 036
Vedlikehold garasjer	28 644	23 457
Vedlikehold ventilasjon	38 805	154 325
Brannsikring	51 068	35 123
Vaktmestertjenester	35 002	0
Renholdstjenester	68 886	175 250
Snøbrøyting/strøing/feing	37 500	66 250
Gressklipping	36 250	36 250
<b>Sum</b>	<b>428 066</b>	<b>585 884</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	673 521	279 623
Strøm El bil	9 068	6 079
<b>Sum</b>	<b>682 589</b>	<b>285 702</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	9 108	9 204
<b>Sum</b>	<b>9 108</b>	<b>9 204</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	2 428	50
Lyspærer, sikringer m.m.	966	0
Sanitær- og renholdskostnader	749	3 934
Verktøy og redskaper	29 400	3 992
Inventar	0	199
Nøkler, låser og skilt	1 967	1 533
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 245	6 504
Kontorrekvisita	0	807
Kostnader tillitsvalgte	5 700	4 500
Generalforsamling/årsmøte	6 225	15 476
Andre kontorkostnader	-5 568	0
Porto	45	51
Gaver	0	426
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 269	3 704
Velferdskostnader	0	349
<b>Sum</b>	<b>52 425</b>	<b>41 524</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

#### Anleggsmidler

	Parkeringspla
Anskaffelseskost pr.01.01:	850 000
Årets tilgang:	
Årets avgang:	340 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	510 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	
Bokført verdi pr.31.12:	510 000

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>490 917</b>	<b>172 733</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	31 668	318 183
Sum opptjent egenkapital 31.12	522 585	490 917
Annen egenkapital 31.12	522 585	490 917
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>522 585</b>	<b>490 917</b>

### Note 12 - Gjeldsbrevlån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Formål:</b>	Kjøp av 6 stk. parkeringsplasser <b>62018169709</b>
<b>Lånenummer:</b>	Annuitet
<b>Lånetype:</b>	2018
<b>Opptaksår:</b>	2.95 %
<b>Rentesats:</b>	01.02.2032
<b>Beregnet innfridd:</b>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 020 000
Lånesaldo 01.01:	800 995
Avdrag i perioden:	62 173
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>738 822</b>
Saldo 5 år frem i tid:	295 260

### Note 13 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>441 912</b>	<b>110 979</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	31 668	318 183
Kjøp/salg anleggsmidler	340 000	170 000
Avdrag langsiktig gjeld	-62 173	-157 251
B. Årets endringer arbeidskapital	309 495	330 932
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>751 407</b>	<b>441 912</b>
Omløpsmidler	946 969	603 851
- Kortsiktig gjeld	195 563	161 939
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>751 407</b>	<b>441 912</b>

5085 Kirkebakken Boligsameie



<b>NOTER</b>
--------------

---

**Note 13 - Arbeidskapital**

<b>5085 Kirkebakken Boligsameie</b>
-------------------------------------



Resultat og balanse med noter for Kirkebakken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kirkebakken Boligsameie**

Styreleder	Karl David Nilsen (sign.)	12.03.2022
Styremedlem	Kristian Sandvik (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Kenneth Rodvang (sign.)	12.03.2022
Styremedlem	Hans-Olav Helgesen (sign.)	12.03.2022



## Kirkebakken Boligsameie - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karl David Nilsen  
Styremedlem, Hans-Olav Helgesen  
Styremedlem, Kenneth Rodvang  
Styremedlem, Kristian Sandvik  
Varamedlem, Torgeir Mork  
Varamedlem, Joakim Viddal  
Varamedlem, Noreen Khan

### Selskapsinformasjon

Kirkebakken Boligsameie har organisasjonsnummer 920639879

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 920639879.  
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kirkebakken Boligsameie , 920639879.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Kirkebakken Boligsameie ble stiftet 01.03.2018

Sameiet består av 73 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adressene Fraunaveien 1-3, 2016 Frogner.

I tillegg er det 1 næringsseksjon, garasjeanlegg.

Eiendommen har gnr 73, bnr 220 i Lillestrøm kommune kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå



igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Da sameiet fortsatt er under 5-års garant, så meldes alle avvik på fellesareal inn til totalentreprenør og logges web basert system (Dalux) for oppfølging. Alle servicere og årskontroller logges i egen loggbok.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.04.2021 har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
  - Sommer 2021 ble 4 etg. i alle tre blokkene beiset utvendig av seksjonseier som egeninnsats. Sameiet kjøpte inn beis og nødvendig utstyr
  - Det er inngått avtale med firmaet "Maler Martin" for utvendig vask og beising av resterende fellesarealer ute. Arbeidet vil pågå mai/juni. Det legges opp til at hver enkelt seksjonseier selv vasker og beiser sin egen veranda vegg og skillevegg. Om det ikke blir utført innen gitt dato, så vil malerfirma utføre dette arbeidet og fakturere seksjonseier for jobben
  - Viser til nyhetsbrev som er sendt ut for finansiering og innkreving av kostnader
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen og vedlikehold
  - Boligsameiet er fortsatt under 5-års garanti, så ut over utvendig beising er det ikke planlagt større vedlikehold
  - Det ble gjennomført en felles befaring av fellesareal høst 2021 med totalentreprenør Betonmast og underleverandør Kodomaja, og alle gjenstående avvik ble logget i Dalux systemet til totalentreprenør. Avvik i den enkelte leilighet er meldt fortløpende inn til utbygger Boligutvikling Frogner av seksjonseier, og lukkes separat. Grunnet pandemi har det tatt uforholdsmessig lang tid å få lukke avvik. Styret følger opp utbygger og totalentreprenør, og vil om nødvendige rettslige skritt for å få lukket avvik før garantiperioden er over. Etter purringer ble det gjennomført en ny befaring av fellesareal og to leiligheter 21.02.22. Det er enighet om at gjenstående avvik i fellesareal er garantisaker. Når det gjelder leiligheter, så er avvik et forhold mellom seksjonseier og Utbygger/Totalentreprenør, men styret har også gjennomgått avviksliste med partene. Det meste av innmeldte avvik er nok garantisaker. Avvik er lover rettet opp etter påske. Av gjenstående åpne avvik på fellesareal kan det nevnes;
    - Feilkobling av radiatorer i en leilighet og en enkelt radiator- (fikset)
    - De to nederste panelbordene på de åpne verandaene må sjekkes, eventuelt byttes og beises, da de trekker vann
    - Fuktproblemer bod dør i garasje a-blokk og gang
    - Setningskade i bod tak
    - Noen småskader i papp på tak og tak over terrasser
- Vedlikeholdsplan



- Styret har satt opp en vedlikeholdsplan fremover, og hver mnd. settes det av penger på egen konto til fremtidig vedlikehold etter at garantiperioden er over
- Planer for årene fremover
  - Som alle har fått med seg, så har kostnadene til strøm og kommunale avgifter økt betraktelig siste år. Av den grunn har det dessverre vært nødvendig å øke husleien
  - Det nye styret (i årene som kommer) bør innhente tilbud på solcelleanlegg og vannvarmeanlegg på tak (solfanger), for en vurdering av om en slik investering er lønnsom over tid, og vil senke kostnader for strøm til oppvarming av radiator- og dusjvann
- Serviceavtaler og kontroll av brannsløkningsapparater og røykvarslere
  - Hver enkel seksjonseier er selv ansvarlig for å utføre årlig HMS sjekk ihht. sjekklister som ligger på Bori Portal og som er sendt ut pr. mail
  - Styret har inngått service avtaler på alle tekniske anlegg, noe som er nødvendig for sikker og stabil drift, samt ivareta garantiansvar. Det er nødvendig å inngå en ny serviceavtale på årlig vask og sjekk av alle avfallsbrønner på utsiden, dette for å motvirke dårlig lukt og hindre at de fryser i bunn
  - Alle servicer og årskontroller følges opp og logges i loggbok i teknisk rom
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
  - Fra 01.01.22 har styret byttet forsikringsselskap til Gjensidige, noe som medførte en årlig besparelse på ca. kr. 40.000,-, i tillegg kommer mulig utbytte til kunder
- Kurs – møter
  - Bori BBL har laget et e-læringskurs for styremedlemmer, noe som er spesielt nyttig for nye styremedlemmer. I tillegg arrangeres jevnlig seminarer. Styreleder har deltatt på kurs for planlegging av vedlikehold

## Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?

- Bomiljø – trafikkforhold
  - Styret minner om at det ikke skal parkeres biler på vegskulder opp mot Kirka, da det ofte er til hinder for snøbrøyting og anleggstrafikk
  - Det er blitt en stor bedring i at gjesteparkering ikke misbrukes av beboere, slik at det er parkeringsplass til beboere. Rutine for registrering i APP finnes på Bori Portal
- Vesentlige endringer i regulering
  - Som de fleste har observert, så er det stillstand på nabotomt, der det er planlagt rekkehus. Etter det vi er kjent med skyldes dette at utbygning på nytt må godkjennes av Lillestrøm kommune etter kommunesammenslåing, samt strengere byggekrav etter flere tilfelles med jordras i Norge

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 52 785 og et positivt årsresultat på kr 31 668.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.
- Det var ikke budsjettert med innkjøp av vaskebil til garasjeanlegget.
- Kommunale avgifter har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 751 407.



Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 10% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt økning på 0,56 prosentpoeng i løpet av 2022.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Sommer 2021 ble 4 etasje beiset utvendig, og i mai vil jobben med resterende arbeid starte opp.

Vedlikeholdet er finansiert med ekstraordinær innbetaling fra seksjonseier (kontant innbetaling eller månedlig sparing). Det er lagt opp til egeninnsats fra hver enkelt seksjonseier på egen veranda og skillevegg. Om ønskelig kan malerfirma også utføre denne jobben, og fakturerer den enkelte seksjonseier særskilt.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, polise nr. 91006456. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

**Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige, Fremtind eller Protector.**



Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

#### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

#### **Ved skade**

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

#### **eller**

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

#### **eller**

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

For Gjensidigekunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

#### **For Fremtindkunder:**

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

#### **For andre forsikringsselskap:**

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

#### **Utleie**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

#### **Om vedtektsfestet:**

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

#### **Kabel-TV og bredbånd**

##### **Ved innflytting tegnet utbygger kontrakt for leveranser av Internett og TV med Homenet.**

I fellesavtalen får alle leiligheter 100Mb/s internett, og TV kan bestilles særskilt (Allente, tidligere Viasat eller RiksTV). Ca. 30 leiligheter benytter seg av TV tilbudet pr. i dag.

Vi har fiber inn til sameiet, og det er etablert node i teknisk rom, med fiber til hver enkelt leilighet.

Dagens avtale går ut i slutten av mars, og styret har konkurranseutsatt avtalen til Homenet, Telia og Telenor. Homenet er valgt til fortsatt å være leverandør. Hastighet for



internett er økt til 1000/1000 Mb/s til en lavere pris. Homenet vil også oppgraderer til Wifi 6 standard, som er mer stabilt. Sentral i teknisk rom og Wifi rutere vil bli skiftet i løpet av året. Dette er kostnadsfritt for sameiet.

## Parkering og lading av bil

Sameiet har 73 parkeringsplasser i garasjen i kjelleren.

De fleste seksjonseiere kjøpte parkeringsplass hos utbygger ved innflytting i 2018.

Styret kjøpte 5 stk. parkeringsplasser av utbygger for å forhindre at disse ble solgt ut av sameiet, noe som har vært negativt for våre beboere. Styret har solgt parkeringsplasser til seksjonseiere og har nå 3 stk. plasser igjen som er leid ut. I tillegg har vi leid ut 2 stk. utvendige parkeringsplasser. Send mail til styret om du ønsker å leie eller kjøpe parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser er klargjort for lading av elbil. Etter overtakelse av fellesareal i 2018 er det i to fellesrunder gjort utbygging av ladeanlegget, da flere og flere anskaffer elbil. Anlegget er utvidet med mer kapasitet for strøm, og det er lastbalansering for å sikre at alle får ladet ved behov. Betaling skjer via "Lade i Norge" (Defa) sin betalingsløsning, der kredittkort belastes ved hver ladeøkt. Det er også etablert en offentlig felleslader på utsiden, der våre gjester kan få ladet elbilen sin.

Om det er noen som ønsker installere en egen ladeboks på sin parkeringsplass, så meldes dette til styret pr. email.

## Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Willersrud om vaktmestertjeneste. I dette inngår sommer- og vintervedlikehold, samt sjekk av tekniske installasjoner og lekeplass i bakgården.

Den enkelte beboer kan ved behov selv bestille vaktmestertjenester direkte og betale for dette.

Nye systemnøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Seksjonseier kan bestille ved å sende mail til styret med bilde av nøkkelnummer. Postkassenøkler kan kopieres hos en låsesmed, da det ikke er systemnøkler. Om man mister postkassenøkkel, så må vaktmester kontaktes for å borre opp lås og sette inn ny.

Renhold i fellesarealene utføres av Kontor Renhold AS.

Sameiet har avtale med Securitas om heisalarm og vekttertjeneste.

Styret kan også kontaktes på e-post [styre.kirkebakken@gmail.com](mailto:styre.kirkebakken@gmail.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Mer informasjon finnes på Bori Portal

Vaktmester Eirik Willersrud: 99586203, [post@wev.no](mailto:post@wev.no)

Ordinære saker: [styre.kirkebakken@gmail.com](mailto:styre.kirkebakken@gmail.com)

Avvik på leilighet: [postmaster@boligutviklingnorge.no](mailto:postmaster@boligutviklingnorge.no), [tl@bunorgen.no](mailto:tl@bunorgen.no)

Henvendelser angående felleskostnader: [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no)



Vann, rør og ventilasjon: Askim & Mysen Rør AS, telefon 69 84 60 10/982 13 530, post@amror.no

Melde feil på ventilasjon: Skjema mal på Bori Portal som sendes til Betonmast

Elektriker: MerElektro AS, Espen Arentz, espen@merelektro.no, +47 64808777

Gjensidiges vakttelefon: 03100 (Akutt skade på bygning). Kundeservice: 91503100. Avtale nr.: 91006456

Lås og dører: Certego: 905 55 300. 90126528, age.martinsen@certego.no

Heisalarm, Securitas Alarmsentral: +4722577800

Garasjeporter: Industriporter AS: +4763973450, post@industriporter.as

Heis: post@tksheis.no

Internett: Homenet, support@homenet.no

Postkasser: Ekstra nøkkel slipes opp hos en låssmed (eks. Mr. Minute), har man mistet nøkkel, så må lås byttes av låsesmed. Låseekspressen 48190003 (Per Erik).

Registrere parkering hos Park ID: Logg deg inn på følgende nettside:

[https://www.leieparkering.no/Leietaker/login\\_kode.aspx?reg\\_code=KALU54RP1](https://www.leieparkering.no/Leietaker/login_kode.aspx?reg_code=KALU54RP1)

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 365 513	2 319 942	2 316 320	2 630 800
Andre inntekter	2	85 314	30 472	0	309 155
Inntekter ved salg av anleggsmidl.		60 000	30 757	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 510 827</b>	<b>2 381 171</b>	<b>2 316 320</b>	<b>2 939 955</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	10 293	7 373	10 293	10 293
Styrehonorar	4	73 000	73 000	73 000	80 000
Revisjonshonorar	4	5 438	5 388	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		121 628	127 692	130 757	115 763
Konsulenttjenester	5	250	857	0	0
Drift og vedlikehold	6	428 066	585 884	413 400	372 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	309 155
Forsikringer		204 018	179 825	190 000	214 500
Kommunale avgifter		871 227	735 970	780 000	951 900
Energi/fyring	7	682 589	285 702	306 500	519 850
Kabel-TV og bredbånd	8	9 108	9 204	10 000	10 000
Andre driftskostnader	9	52 425	41 524	45 500	35 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 458 042</b>	<b>2 052 419</b>	<b>1 965 450</b>	<b>2 625 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 785</b>	<b>328 752</b>	<b>350 870</b>	<b>314 894</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		115	18 132	200	0
Rentekostnader		21 232	28 701	21 500	25 200
<b>Sum finansposter</b>		<b>-21 117</b>	<b>-10 569</b>	<b>-21 300</b>	<b>-25 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>	<b>329 570</b>	<b>289 694</b>
Overført til/fra egenkapital	11	31 668	318 183	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>31 668</b>	<b>318 183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5085 Kirkebakken Boligsameie



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre fellesanlegg	10	510 000	850 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 000</b>	<b>850 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 619	170
Forskuddsbetalte kostnader		8 451	0
Bank		934 900	603 681
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 969</b>	<b>603 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	11	522 585	490 917
<b>Sum egenkapital</b>		<b>522 585</b>	<b>490 917</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	12	738 822	800 995
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>738 822</b>	<b>800 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		2 649	0
Leverandørgjeld		192 869	113 551
Annen kortsiktig gjeld		45	48 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 563</b>	<b>161 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>934 385</b>	<b>962 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 969</b>	<b>1 453 851</b>

Styret i Kirkebakken Boligsameie

Karl David Nilsen  
Styreleder

Kristian Sandvik  
Styremedlem

Hans-Olav Helgesen  
Styremedlem

Kenneth Rodvang  
Styremedlem

5085 Kirkebakken Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 142 096	2 089 932
Garasje	75 567	83 900
Parkeringsplasser/Carport	147 250	146 110
Portåpner	600	0
<b>Sum</b>	<b>2 365 513</b>	<b>2 319 942</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	10 085	3 346
Andre innbetalinger	75 229	27 126
<b>Sum</b>	<b>85 314</b>	<b>30 472</b>

Etablering av el-bil lader kr 20 000. Leie av parkeringsplass kr 450. Kreditnota på kostnadsføring fra 2020 til Askim & Mysen Rør AS kr 54 779.



**NOTER**

**Note 3 - Lønns- og personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arbeidsgiveravgift	10 293	10 293
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 920
<b>Sum</b>	<b>10 293</b>	<b>7 373</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utbetalt styrehonorar	73 000	73 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 438	5 388
<b>Sum</b>	<b>78 438</b>	<b>78 388</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

**Note 5 - Konsulent tjenester**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre forvaltningstjenester	250	857
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>857</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	26 169	9 105
Vedlikehold VVS	6 969	2 438
Vedlikehold elektro	47 223	0
Vedlikehold utvendige anlegg	3 633	28 650
Heiskostnader	47 916	55 036
Vedlikehold garasjer	28 644	23 457
Vedlikehold ventilasjon	38 805	154 325
Brannsikring	51 068	35 123
Vaktmestertjenester	35 002	0
Renholdstjenester	68 886	175 250
Snøbrøyting/strøing/feing	37 500	66 250
Gressklipping	36 250	36 250
<b>Sum</b>	<b>428 066</b>	<b>585 884</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	673 521	279 623
Strøm El bil	9 068	6 079
<b>Sum</b>	<b>682 589</b>	<b>285 702</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	9 108	9 204
<b>Sum</b>	<b>9 108</b>	<b>9 204</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	2 428	50
Lyspærer, sikringer m.m.	966	0
Sanitær- og renholdskostnader	749	3 934
Verktøy og redskaper	29 400	3 992
Inventar	0	199
Nøkler, låser og skilt	1 967	1 533
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 245	6 504
Kontorrekvisita	0	807
Kostnader tillitsvalgte	5 700	4 500
Generalforsamling/årsmøte	6 225	15 476
Andre kontorkostnader	-5 568	0
Porto	45	51
Gaver	0	426
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 269	3 704
Velferdskostnader	0	349
<b>Sum</b>	<b>52 425</b>	<b>41 524</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

#### Anleggsmidler

	Parkeringspla
Anskaffelseskost pr.01.01:	850 000
Årets tilgang:	
Årets avgang:	340 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	510 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	
Bokført verdi pr.31.12:	510 000

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>490 917</b>	<b>172 733</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	31 668	318 183
Sum opptjent egenkapital 31.12	522 585	490 917
Annen egenkapital 31.12	522 585	490 917
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>522 585</b>	<b>490 917</b>

### Note 12 - Gjeldsbrevlån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Formål:</b>	Kjøp av 6 stk. parkeringsplasser <b>62018169709</b>
<b>Lånenummer:</b>	Annuitet
<b>Lånetype:</b>	2018
<b>Opptaksår:</b>	2.95 %
<b>Rentesats:</b>	01.02.2032
<b>Beregnet innfridd:</b>	1 020 000
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	800 995
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	62 173
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>738 822</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	295 260
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	

### Note 13 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>441 912</b>	<b>110 979</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	31 668	318 183
Kjøp/salg anleggsmidler	340 000	170 000
Avdrag langsiktig gjeld	-62 173	-157 251
B. Årets endringer arbeidskapital	309 495	330 932
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>751 407</b>	<b>441 912</b>
Omløpsmidler	946 969	603 851
- Kortsiktig gjeld	195 563	161 939
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>751 407</b>	<b>441 912</b>

5085 Kirkebakken Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Kirkebakken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kirkebakken Boligsameie**

Styreleder	Karl David Nilsen (sign.)	12.03.2022
Styremedlem	Kristian Sandvik (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Kenneth Rodvang (sign.)	12.03.2022
Styremedlem	Hans-Olav Helgesen (sign.)	12.03.2022



Til årsmøtet i Kirkebakken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kirkebakken Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 31 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Auditing Firms



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 16. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til årsmøtet i Kirkebakken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kirkebakken Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 31 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Auditing Firms



## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 16. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.