



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 469 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 22.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 071 360	1 071 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 071 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	53 044
Annen driftskostnad		1 440 207	1 567 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 468 732</b>	<b>1 620 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-397 372</b>	<b>-549 413</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 776	2 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 776</b>	<b>2 206</b>
Annen finanskostnad		149 663	149 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 663</b>	<b>149 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 887</b>	<b>-147 456</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 259	-696 869
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 053 960	12 053 960
Sum varige driftsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 053 960	12 053 960
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 271	30 951
Sum fordringer		27 271	30 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		336 055	875 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 055	875 796
Sum omløpsmidler		363 326	906 747
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 417 285</b>	<b>12 960 706</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 766 124	7 311 383
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 766 124</b>	<b>7 311 383</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 767 924</b>	<b>7 313 183</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 625 000	5 625 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		817	817
Leverandørgjeld		12 437	11 720
Skyldige offentlige avgifter			449
Annen kortsiktig gjeld		11 108	9 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 362</b>	<b>22 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 649 362</b>	<b>5 647 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 417 285</b>	<b>12 960 706</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 447267

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 469 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 071 360	1 071 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 071 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	53 044
Annen driftskostnad		1 440 207	1 567 729
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 468 732</b>	<b>1 620 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-397 372</b>	<b>-549 413</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 776	2 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 776</b>	<b>2 206</b>
Annen finanskostnad		149 663	149 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 663</b>	<b>149 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 887</b>	<b>-147 456</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-545 259	-696 869
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-545 259	-696 869
<b>Årsresultat</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-545 259	-696 869
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

## 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 12 053 960 12 053 960  
Sum varige driftsmidler 12 053 960 12 053 960

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 12 053 960 12 053 960

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 27 271 30 951  
Sum fordringer 27 271 30 951

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 336 055 875 796  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 336 055 875 796

Sum omløpsmidler 363 326 906 747

**SUM EIENDELER** 12 417 285 12 960 706

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 1 800 1 800  
Sum innskutt egenkapital 1 800 1 800

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 6 766 124 7 311 383



Sum opptjent egenkapital	6 766 124	7 311 383
Sum egenkapital	6 767 924	7 313 183
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 625 000	5 625 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 625 000	5 625 000
Sum langsiktig gjeld	5 625 000	5 625 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	817	817
Leverandørgjeld	12 437	11 720
Skyldige offentlige avgifter		449
Annen kortsiktig gjeld	11 108	9 538
Sum kortsiktig gjeld	24 362	22 524
Sum gjeld	5 649 362	5 647 524
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 417 285</b>	<b>12 960 706</b>



Organisasjonsnr: 953 469 049  
KIRKEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

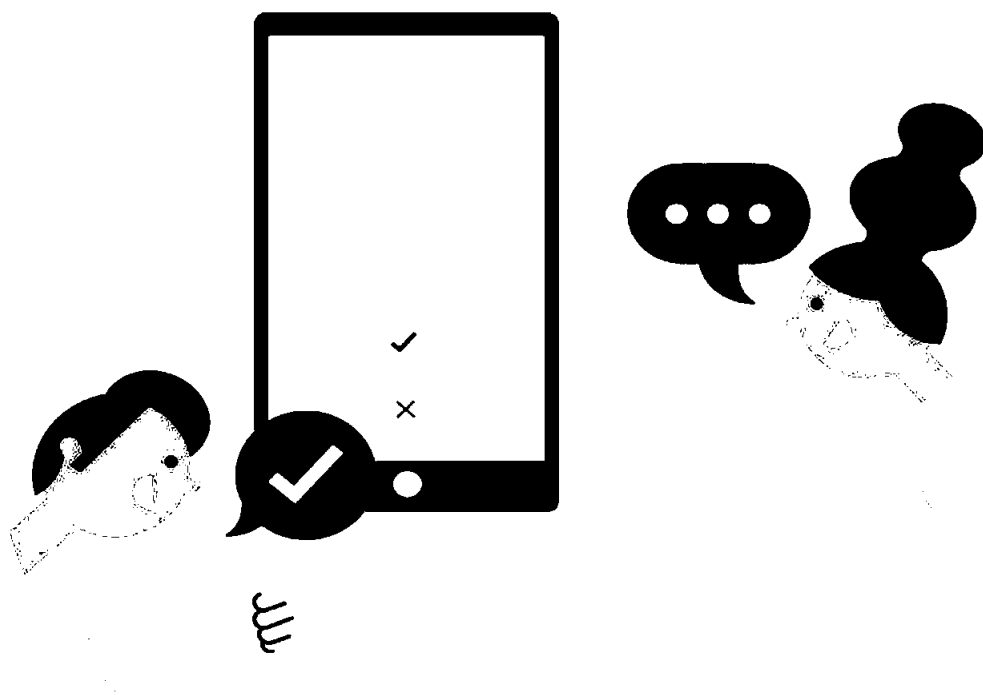
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Kirkeåsen Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 3306





## Velkommen til årsmøte i Kirkeåsen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 16:00, Kirkestua på Tjøme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Liste over pårørende

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkeåsen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Morten er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Morten Lian Bakke foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no-b0c310a4-2e4b-47d8-8bd8-f132a41a13f5.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 25.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Elise Engelstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Willy Kristiansen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Nord
- Jan Arild Johnsen
- Vivi Westrheim

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jenny Virang
- Torunn Kristensen
- Vivi Westrheim

Sak 8

## Liste over pårørende

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styret ønsker at den som blir tildelt leilighet i borettslaget gir**

**tilgang til navn og tlf på et familiemedlem, eller annen pårørende person,**

**for kontakt for å varsle i påkommende tilfeller.**



Forklaring til forslaget:

Vi er et lite borettslag med eldre mennesker, flest enslige.

I henhold til EU-reglene er sikkerhetsbestemmelsene nå så stenge,  
at vi ikke har lov til å vite hvem naboen er.

Dette gjør at styret i vårt lille borettslag, med medlemmer i DEB-klubben,  
har vanskelig for å kunne hjelpe, eller melde fra til rette vedkommende,  
ved diverse hendelser, at eks enslig beboer, uten nær familie, trenger hjelp.

Styret ønsker derfor å lage en liste hvor beboere blir oppfordret til å skrive ned en  
kontaktperson eller en pårørende.

#### **Styrets innstilling**

Dette vil være en liste som kun styret har tilgang til. Det vil ikke være noen tvang til å  
skrive ned et navn, men det vil lette på jobben til styret, samt trygge enkelte beboere.

#### **Forslag til vedtak**

Styret lager en slik liste med pårørende.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karen Elise Engelstad	Kirkerønningen 24 C
Styremedlem	Rigmor Johanne Temte Fridheim	Kirkerønningen 26 B
Styremedlem	Tor Anders Westrheim	Kirkerønningen 18 C
Varamedlem	Thor-Finn Farnø	Kirkerønningen 22 B
Varamedlem	Jan Arild Johnsen	Kirkerønningen 16 A
Varamedlem	Jan Willy Kristiansen	Kirkerønningen 20 A

### Valgkomiteen

Birgit Otter Nord	Kirkerønningen 16 B
Jenny Marie Virang	Kirkerønningen 20 B
Vivi Westrheim	Kirkerønningen 18 C

### Generelle opplysninger om Kirkeåsen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Kirkeåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953469049, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

254 95

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.

Kirkeåsen Borettslag 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

- Styret har hatt 5 styremøter i året som gikk, 1 styremøte/budsjettmøte med Rådgiver Morten Lian Bakke, OBOS Region Vestvold.
- Generalforsamling ble avholdt 28.04.2022
- Av gjenstående arbeid, påbegynt i 2021, ble skifte av kledning og maling av vegger på to hus, og impregnering av tak på ett garasjeanlegg ferdigstilt.
- Blikkenslager Langved har byttet vifter og ventilasjon i 12 leiligheter.
- Det ble oppdaget lekkasje fra tak og at det hadde vært skader i tak på flere hus. Forsikringsselskapet IF er kontaktet, vært inne på ett sted og vi venter videre på kontakt med dem.



I den forbindelse har Blikkenslager Langved gått over alle tak utvendig, skiftet pipehatter og takstein flere steder. Mønebånd legges i løpet av våret, minimum 8 grader.

- Felleskostnader i Borettslaget har blitt høyere, grunnet ny 5 årskontrakt på vårt lån i OBOS-banken, og ellers høyere avgifter på det meste.
- Det er inngått ny avtale med Telenor og bytte av utstyr er gjort.
- Containere til avfall har fått ny forsvarlig plassering.
- Årets julebord for beboeren ble som vanlig avholdt førte helg i desember.
- Kontroll-forskriftskjema for intern egenkontroll, og avlesing av vannforbruket ble hentet inn ved årets slutt og arkivert i Borettslaget IK-mappe.



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### 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 Kirkeåsen Borettslag.

### Lån

Kirkeåsen Borettslag har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 11% økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kirkeåsen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kirkeåsen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



## **BDO**

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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: SNW77-ENCMMO-GEUJW-OGWOB-VJKDO-MBUOS



## KIRKEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306

### 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		Regnskap		Budsjett		Budsjett	
	2022		2021		2022		2023	
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>884</b>	<b>223</b>	<b>1 581</b>	<b>091</b>	<b>884</b>	<b>223</b>	<b>338 964</b>	
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>								
Årets resultat (se res.regnskapet)	-545	259	-696	869	-260	607	188 077	
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	0		0		0	-156 000	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-545</b>	<b>259</b>	<b>-696</b>	<b>869</b>	<b>-260</b>	<b>607</b>	<b>32 077</b>	
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>338</b>	<b>964</b>	<b>884</b>	<b>223</b>	<b>623</b>	<b>616</b>	<b>371 041</b>	
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>								
Omløpsmidler	363	326	906	747				
Kortsiktig gjeld	-24	362	-22	524				
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>338</b>	<b>964</b>	<b>884</b>	<b>223</b>				



**KIRKEÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306**

**RESULTATREGNSKAP**

<b>2022</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskap Regnskap</b>		<b>Budsjett</b>		<b>Budsjett</b>
		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	1 071 360	1 071 360	1 071	000	1 178 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 071 360</b>	<b>1 071 360</b>	<b>1 071</b>	<b>000</b>	<b>1 178 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	3	-3 525	-32 044	-18	717	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-21 000	-25	000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-5 020	-4 605	-5	000	-5 250
Forretningsførerhonorar		-91 500	-88 835	-91	055	-96 075
Konsulenthonorar	6	-3 465	-3 395	-5	000	-5 000
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1	800	-1 800
Drift og vedlikehold	7	-856 657	-1 057 745	-626	500	-205 500
Forsikringer		-73 678	-68 341	-71	075	-80 800
Kommunale avgifter	8	-177 126	-186 892	-193	310	-239 120
Energi/fyring		-10 895	-13 211	-14	000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 003	-102 602	-103	000	-113 403
Andre driftskostnader	9	-112 063	-40 304	-27	150	-58 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 468 732</b>	<b>-1 620 773</b>	<b>-1 181</b>	<b>607</b>	<b>-846 923</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-397 372</b>	<b>-549 413</b>	<b>-110</b>	<b>607</b>	<b>331 077</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	10	1 776	2 206		0	0
Finanskostnader	11	-149 663	-149 662	-150	000	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-147 887</b>	<b>-147 456</b>	<b>-150</b>	<b>000</b>	<b>-143 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-545 259</b>	<b>-696 869</b>	<b>-260</b>	<b>607</b>	<b>188 077</b>
Overføringer:						
Fra opptjent egenkapital		-545 259	-696 869			



## KIRKEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 469 049, KUNDENR. 3306

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		11 243	
Bygninger	12	960	11 243 960
Tomt		810 000	810 000
		<b>12 053</b>	
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>960</b>	<b>12 053 960</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 760
Forskuddsbetalte kostnader		27 271	26 191
Driftskonto OBOS-banken		194 297	155 409
Sparekonto OBOS-banken		141 758	720 387
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>363 326</b>	<b>906 747</b>
		<b>12 417</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285</b>	<b>12 960 706</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		6 766 124	7 311 383
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 767 924</b>	<b>7 313 183</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 625 000	5 625 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 625 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 772	4 760
Leverandørgjeld		12 437	11 720
Skyldige offentlige avgifter		0	449
Påløpte renter		817	817
Annen kortsiktig gjeld	14	336	4 778
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 362</b>	<b>22 524</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 417 285</b>	<b>12 960 706</b>
Pantstillelse	6 625 000	6 625 000
Garantiansvar	0	0

Færder, 19.03.2023  
Styret i Kirkeåsen Borettslag

Karen Elise Engelstad/s/      Rigmor J. Temte  
Fridheim/s/      Tor Anders Westrheim/s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 028 160
Garasjeleie	46 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 074 960</b>

##### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 071 360</b>

#### NOTE: 3

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
--------------------	--------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER -3 525**

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 020.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -875

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 590

---

**SUM KONSULENTHONORAR -3 465****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

GT Fagmaler AS -331 460

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -331 460**

Drift/vedlikehold bygninger -464 558

Drift/vedlikehold elektro -52 034

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 335

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -570

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -699

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -856 657**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -177 126

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -177 126****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -500

Vaktmestertjenester -81 875

Snørydding -6 000

Andre fremmede tjenester -234

Trykksaker -1 689



10

Kirkeåsen Borettslag

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-282
Andre kontorkostnader	-1 439
Reisekostnader	-2 563
Bank- og kortgebyr	-2 095
Velferdskostnader	-15 386
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 063</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	346
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 776</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 663
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-149 663</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	12 053 960
Utskilt tomteverdi	-810 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 243 960</b>

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.254/bnr.95

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 625 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-5 625 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 625 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-

Vedlegg 1

Årsrapport 16 til av 20 styrevernet.no-b0c310a4-2e4b-47d8-8bd8-f132a41a13f5.pdf



og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/01-2028
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028</b>	
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 000
7, 8, 9, 10, 11, 12		1 000
13, 14, 15, 16, 17, 18		1 000
<b>NOTE: 14</b>		
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
Fakturagebyr		-336
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-336</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561618. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 3306 Selskapsnavn: Kirkeåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs  
plass 0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.