



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 889 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 003 092	973 860
Sum inntekter		1 003 092	973 860
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		1 023 359	459 876
Sum kostnader		1 040 474	471 286
Driftsresultat		-37 382	502 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 576	7 372
Sum finansinntekter		7 576	7 372
Annen finanskostnad		209 158	245 596
Sum finanskostnader		209 158	245 596
Netto finans		-201 582	-238 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 964	264 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-238 964	264 350
Årsresultat		-238 964	264 350
Totalresultat		-238 964	264 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 964	264 350
Sum overføringer og disponeringer		-238 964	264 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 679	21 335
Sum fordringer		7 679	21 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 119	168 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 119	168 788
Sum omløpsmidler		220 799	190 123
SUM EIENDELER		23 745 799	23 715 123

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		557 222	796 186
Sum opptjent egenkapital		557 222	796 186
Sum egenkapital		558 722	797 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 046 874	8 782 201
Øvrig langsiktig gjeld		14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld		23 170 374	22 905 701
Sum langsiktig gjeld		23 170 374	22 905 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		965	1 516
Leverandørgjeld		4 649	5 956
Annen kortsiktig gjeld		11 088	4 264
Sum kortsiktig gjeld		16 702	11 736
Sum gjeld		23 187 076	22 917 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 745 799	23 715 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459373

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 889 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 003 092	973 860
Sum inntekter		1 003 092	973 860
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		1 023 359	459 876
Sum kostnader		1 040 474	471 286
Driftsresultat		-37 382	502 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 576	7 372
Sum finansinntekter		7 576	7 372
Annen finanskostnad		209 158	245 596
Sum finanskostnader		209 158	245 596
Netto finans		-201 582	-238 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 964	264 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-238 964	264 350
Årsresultat		-238 964	264 350
Totalresultat		-238 964	264 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 964	264 350
Sum overføringer og disponeringer		-238 964	264 350



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og			
----------------------	--	--	--

annen fast eiendom	23 525 000	23 525 000	
--------------------	------------	------------	--

Sum varige driftsmidler	23 525 000	23 525 000	
-------------------------	------------	------------	--

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler	0	0	
---------------	---	---	--

Sum anleggsmidler	23 525 000	23 525 000	
-------------------	------------	------------	--

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0	
-----------	---	---	--

Fordringer

Andre fordringer	7 679	21 335	
------------------	-------	--------	--

Sum fordringer	7 679	21 335	
----------------	-------	--------	--

Investeringer

Sum investeringer	0	0	
-------------------	---	---	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	213 119	168 788	
-------------	---------	---------	--

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	213 119	168 788	
-----------------------	---------	---------	--

Sum omløpsmidler	220 799	190 123	
------------------	---------	---------	--

SUM EIENDELER	23 745 799	23 715 123	
---------------	------------	------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	1 500	1 500	
----------------------------	-------	-------	--

Sum innskutt egenkapital	1 500	1 500	
--------------------------	-------	-------	--

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	557 222	796 186	
-------------------	---------	---------	--



Sum opptjent egenkapital	557 222	796 186
Sum egenkapital	558 722	797 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 046 874	8 782 201
Øvrig langsiktig gjeld	14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld	23 170 374	22 905 701
Sum langsiktig gjeld	23 170 374	22 905 701
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	965	1 516
Leverandørgjeld	4 649	5 956
Annen kortsiktig gjeld	11 088	4 264
Sum kortsiktig gjeld	16 702	11 736
Sum gjeld	23 187 076	22 917 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 745 799	23 715 123



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 3-7 Juni.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Kirkegårdsgt 3 Borettslag 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 Kirkegårdsgt 3 Borettslag
avholdes digitalt 3-7 Juni 2021.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 15.05.2021

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Simen Rørvik Anders Kjelsrud Christensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Simen Rørvik	Ekebergveien 119 B
Styremedlem	Anders Kjelsrud Christensen	Kirkegårdsgata 3
Varamedlem	Anette Smauget	Kirkegårdsgata 3
Varamedlem	Kjersti Aas Stenby	Kirkegårdsgata 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kirkegårdsgt 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986889302, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkegårdsgata 3

Gårds- og bruksnummer :

228 111

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kirkegårdsgt 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

**Styrets arbeid**

Se eget vedlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 003 092.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 040 474

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 238 964 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 204 096 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 420. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgt 3 Borettslag.

Lån

Kirkegårdsgt 3 Borettslag har 2 lån i obosbanken

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS02	<u>98207886653</u>	496 668,00	30.05.21	351 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,95% flytende rente	2,17%	Nei
OBOS01	<u>98207553468</u>	8 460 945,00	30.05.21	306 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,95% flytende rente	1,98%	Nei

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kirkegårdsgt 3 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 238.964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 07. mai 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



KIRKEGÅRDSOMT 3 BORETTSLAG ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	178 387	132 294	178 387	204 096
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-238 964	264 350	230 350	329 500
Tillegg for nye langsiktige lån 13	505 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-240 327	-218 257	-217 000	-269 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	25 709	46 093	13 350	60 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	204 097	178 387	191 737	264 596
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	220 799	190 123		
Kortsiktig gjeld	-16 702	-11 736		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	204 097	178 387		

KIRKEGÅRDSOMT 3 BORETTSLAG ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 003 092	973 860	1 003 000	1 003 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 003 092	973 860	1 003 000	1 003 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 410	-1 200	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-10 000	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-7 119	-6 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-50 975	-49 538	-51 500	-53 000
Konsulenthonorar	6	-11 026	-27 288	-10 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-651 892	-67 035	-102 000	-115 000
Forsikringer		-54 580	-51 536	-53 000	-57 000
Kommunale avgifter	8	-92 764	-87 248	-93 150	-94 000
Energi/fyring		-39 900	-45 707	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 628	-89 793	-92 500	-92 500
Andre driftskostnader	9	-24 476	-34 858	-44 300	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 040 474	-471 286	-515 650	-498 500
DRIFTSRESULTAT		-37 382	502 574	487 350	504 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 576	7 372	0	0
Finanskostnader	11	-209 158	-245 596	-257 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-201 582	-238 224	-257 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		-238 964	264 350	230 350	329 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	264 350		
Fra opptjent egenkapital		-238 964	0		

KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG ORG.NR. 986 889 302, KUNDENR. 6448

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 172 500	21 172 500



Tomt	2 352 500	2 352 500
SUM ANLEGGSMIDLER	23 525 000	23 525 000

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	67	70
Forskuddsbetalte kostnader	7 612	21 265
Driftskonto OBOS-banken	162 803	118 713
Sparekonto OBOS-banken	50 316	50 075
SUM OMLØPSMIDLER	220 799	190 123

SUM EIENDELER	23 745 799	23 715 123
----------------------	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 15 * 100	1 500	1 500
Opptjent egenkapital	557 222	796 186
SUM EGENKAPITAL	558 722	797 686

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 046 874	8 782 201
Borettsinnskudd	14	14 123 500	14 123 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 170 374	22 905 701

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 088	4 264
Leverandørgjeld		4 649	5 956
Påløpte renter		965	1 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 702	11 736

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 745 799	23 715 123
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	24 323 500	24 323 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05..2021
Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Simen Rørvik

Anders Kjelsrud Christensen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 003 092
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 003 092

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 2019/2020, og er på kr 15 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 119.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 026
SUM KONSULENTHONORAR	-11 026

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD-Montasje AS, vindusutskifting	-500 094
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-500 094
Drift/vedlikehold bygninger	-112 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 563
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-651 892

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-32 962
Feieavgift	-1 955
Renovasjonsavgift	-57 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-92 764

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 531
Renhold ved firmaer	-12 467
Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 476

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	68
Renter av sparekonto i OBOS-banken	241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 068
SUM FINANSINNTEKTER	7 576

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 768



SUM FINANSKOSTNADER **-209 158**

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	23 525 000
Tomt utskilt i 2016	-2 352 500

SUM BYGNINGER **21 172 500**

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.228/bnr.111

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-505 000	
Nedbetalt i år	4 144	
		-500 856

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 471 537	
Nedbetalt tidligere	689 336	
Nedbetalt i år	236 183	
		-8 546 018

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 046 874**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-14 123 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 123 500**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	9 046 874

TOTALT **23 170 374**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 172 500
Tomt	2 352 500



TOTALT

23 525 000



Annenn informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77209893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)



Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.