



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 151 830
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEFJELL BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nordre Kirkefjell 30
4843 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Bodil Barsø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 262 440	1 107 152
Sum inntekter		1 262 440	1 107 152
Kostnader			
Lønnskostnad	2	25 216	22 478
Annen driftskostnad	3,4,5	1 047 997	1 053 221
Sum kostnader		1 073 214	1 075 700
Driftsresultat		189 226	31 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 721	29 903
Sum finansinntekter		15 721	29 903
Annen rentekostnad		595 762	441 432
Sum finanskostnader		595 762	441 432
Netto finans		580 041	411 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-390 814	-380 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		-390 814	-380 076
Årsresultat		-390 815	-380 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-390 815	-380 077
Sum overføringer og disponeringer		-390 815	-380 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 433 000	13 433 000
Sum varige driftsmidler		13 433 000	13 433 000
Sum anleggsmidler		13 433 000	13 433 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		86 241	86 247
Sum fordringer		86 241	86 247
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 192	564 598
Sum omløpsmidler		277 432	650 844
SUM EIENDELER		13 710 432	14 083 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-808 063	-417 249
Sum opptjent egenkapital		-808 063	-417 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		-806 463	-415 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 990 629	10 169 854
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 274 600	4 274 600
Sum annen langsiktig gjeld		14 265 229	14 444 454
Sum langsiktig gjeld		14 265 229	14 444 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 405	44 069
Annen kortsiktig gjeld		8 262	10 970
Sum kortsiktig gjeld		251 667	55 039
Sum gjeld		14 516 896	14 499 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 710 432	14 083 844
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	14 265 229	14 444 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 341905

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 151 830
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KIRKEFJELL BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Bodil Barsø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 943 151 830
KIRKEFJELL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 262 440	1 107 152
Sum inntekter		1 262 440	1 107 152
Kostnader			
Lønnskostnad	2	25 216	22 478
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 047 997	1 053 221
Sum kostnader		1 073 214	1 075 700
Driftsresultat		189 226	31 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 721	29 903
Sum finansinntekter		15 721	29 903
Annen rentekostnad		595 762	441 432
Sum finanskostnader		595 762	441 432
Netto finans		580 041	411 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-390 814	-380 076
Ordinært resultat etter skattekostnad		-390 814	-380 076
Årsresultat		-390 815	-380 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-390 815	-380 077
Sum overføringer og disponeringer		-390 815	-380 077



Organisasjonsnr: 943 151 830
KIRKEFJELL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 433 000	13 433 000
Sum varige driftsmidler		13 433 000	13 433 000
Sum anleggsmidler		13 433 000	13 433 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		86 241	86 247
Sum fordringer		86 241	86 247
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 192	564 598
Sum omløpsmidler		277 432	650 844
SUM EIENDELER		13 710 432	14 083 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-808 063	-417 249
Sum opptjent egenkapital		-808 063	-417 249
Sum egenkapital		-806 463	-415 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 990 629	10 169 854
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 274 600	4 274 600
Sum annen langsiktig gjeld		14 265 229	14 444 454



Sum langsiktig gjeld		14 265 229	14 444 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 405	44 069
Annen kortsiktig gjeld		8 262	10 970
Sum kortsiktig gjeld		251 667	55 039
Sum gjeld		14 516 896	14 499 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 710 432	14 083 844
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	14 265 229	14 444 454



Organisasjonsnr: 943 151 830
KIRKEFJELL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 143 512	1 083 536	1 083 552
Andre driftsinntekter		118 928	23 616	124 992
Sum inntekter		1 262 440	1 107 152	1 208 544
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	25 216	22 478	28 525
Revisjonshonorar	3	9 000	8 500	8 950
Årskontigent boligbyggelag		6 080	4 800	6 080
Forretningsførerhonorar bbl		101 526	96 690	101 526
Kommunale avgifter		226 844	197 535	221 000
TV og Internett		118 895	114 576	124 992
Forsikring		44 976	44 226	45 100
Vaktmestertjenester abbl		0	13 010	7 000
Vedlikehold	4	458 283	513 316	56 000
Elektrisk energi		28 572	33 104	30 000
Andre driftskostnader	5	53 821	27 464	38 871
Sum driftskostnader		1 073 214	1 075 700	668 044
Driftsresultat		189 226	31 452	540 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		15 721	29 903	10 000
Rentekostnad		595 762	441 432	604 500
Avdrag		0	0	164 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		580 041	411 530	758 500
Årsresultat		-390 815	-380 077	-218 000
Overført opptjent egenkapital		-390 815	-380 077	0
Sum disponert		-390 815	-380 077	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	13 433 000	13 433 000
Sum anleggsmidler		13 433 000	13 433 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		86 241	86 247
Innestående på driftskonto		191 192	564 598
Sum omløpsmidler		277 432	650 844
SUM EIENDELER		13 710 432	14 083 844



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	1 600	1 600
Oppjent egenkapital	8	-808 063	-417 249
Sum egenkapital		-806 463	-415 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	9 990 629	10 169 854
Borettsinnskudd	10	4 274 600	4 274 600
Sum langsiktig gjeld		14 265 229	14 444 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 405	44 069
Annen kortsiktig gjeld		8 262	10 970
Sum kortsiktig gjeld		251 667	55 039
Sum gjeld		14 516 896	14 499 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 710 432	14 083 844
Pantestillelser	11	14 265 229	14 444 454

Kirkefjell Borettslag

Arendal , 14.02.25

Bodil Barsø
Styreleder

Kathrine Knudsen
Styremedlem

Tone Vigdís Lundgren
Styremedlem

20 Kirkefjell Borettslag



Noter Kirkefjell Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	595 805	1 190 850
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-390 815	-380 077
Opptak langsiktig gjeld	0	10 169 854
Avdrag langsiktig gjeld	-179 225	-4 631 053
Innfrielse langsiktig gjeld	0	-5 753 769
B. Periodens endringer disponible midler	-570 040	-595 045
C. Disponible midler	25 766	595 805
Omløpsmidler	277 432	650 844
- Kortsiktig gjeld	251 667	55 039
Disponible midler	25 766	595 805



Noter Kirkefjell Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	22 100	19 700
5400 Arbeidsgiveravgift	3 116	2 778
Sum	25 216	22 478

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 000	8 500
Sum	9 000	8 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	60 412	296 021
6602 Vedlikehold Elektro	49 794	29 221
6603 Vedlikehold Rør	11 112	176 000
6604 Vedlikehold Utvendig	12 291	12 073
6611 Rep overvann	307 174	0
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	458 283	513 316

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6619 Andre driftskostnader	1 444	2 800
6620 Snørydding	45 413	18 350
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 641	2 807
7720 Generalforsamling	1 430	310
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 535	2 478
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	720
Sum	53 821	27 464



Noter Kirkefjell Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 01.01	13 433 000
Bokført verdi 31.12	13 433 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 16 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-417 249	-37 172
Grunnkapital	1 600	1 600
Årets resultat	-390 815	-380 077
Sum egenkapital 31.12	-806 463	-415 649

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter Kirkefjell Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Formål:	Refinansiering
Låne nummer:	94807282829
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	10 169 854
Lånesaldo 01.01:	10 169 854
Avdrag i perioden:	179 225
Lånesaldo 31.12:	9 990 629

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807282829	8	664 221	5 313 768
	8	584 607	4 676 856



Noter Kirkefjell Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 14 265 229,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 433 000,-.



Resultat og balanse med noter for Kirkefjell Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkefjell Borettslag

Styreleder	Bodil Barsø (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kathrine Knudsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Tone Vigdis Lundgren (sign.)	17.02.2025



Til generalforsamlingen i Kirkefjell Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkefjell Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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 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 avgjøre 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Arendal, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.