



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 009 354	1 003 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 009 354</b>	<b>1 003 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		519 919	1 023 359
<b>Sum kostnader</b>		<b>537 034</b>	<b>1 040 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>472 320</b>	<b>-37 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 537	7 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 537</b>	<b>7 576</b>
Annen finanskostnad		176 311	209 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 311</b>	<b>209 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 774</b>	<b>-201 582</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 546	-238 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 660	7 679
Sum fordringer		13 660	7 679
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		250 601	213 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 601	213 119
Sum omløpsmidler		264 261	220 799
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 789 261</b>	<b>23 745 799</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		860 769	557 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>860 769</b>	<b>557 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>862 269</b>	<b>558 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 778 714	9 046 874
Øvrig langsiktig gjeld		14 123 500	14 123 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 902 214</b>	<b>23 170 374</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 902 214</b>	<b>23 170 374</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 034	965
Leverandørgjeld		12 077	4 649
Skyldige offentlige avgifter		7 190	
Annen kortsiktig gjeld		4 477	11 088
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 778</b>	<b>16 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 926 992</b>	<b>23 187 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 789 261</b>	<b>23 745 799</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489768

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

**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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 986 889 302  
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 009 354	1 003 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 009 354</b>	<b>1 003 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		519 919	1 023 359
<b>Sum kostnader</b>		<b>537 034</b>	<b>1 040 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>472 320</b>	<b>-37 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 537	7 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 537</b>	<b>7 576</b>
Annen finanskostnad		176 311	209 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 311</b>	<b>209 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 774</b>	<b>-201 582</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 546	-238 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>



Organisasjonsnr: 986 889 302  
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		23 525 000	23 525 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 660	7 679
Sum fordringer		13 660	7 679

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		250 601	213 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 601	213 119

<b>Sum omløpsmidler</b>		264 261	220 799
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		23 789 261	23 745 799
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		860 769	557 222



Sum opptjent egenkapital	860 769	557 222
Sum egenkapital	862 269	558 722
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 778 714	9 046 874
Øvrig langsiktig gjeld	14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld	22 902 214	23 170 374
Sum langsiktig gjeld	22 902 214	23 170 374
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 034	965
Leverandørgjeld	12 077	4 649
Skyldige offentlige avgifter	7 190	
Annen kortsiktig gjeld	4 477	11 088
Sum kortsiktig gjeld	24 778	16 702
Sum gjeld	22 926 992	23 187 076
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 789 261</b>	<b>23 745 799</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

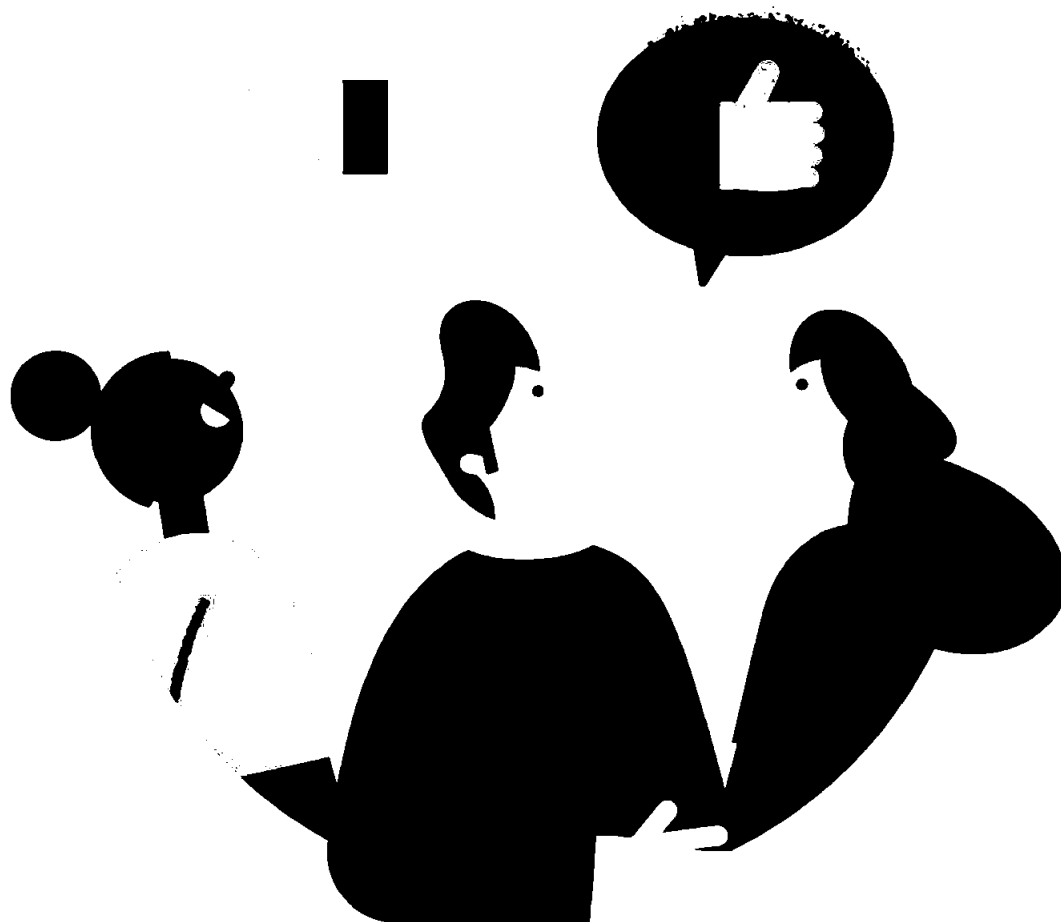
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6448 Kirkegårdsgr 3 Borettslag





## Til andelseierne i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 16 Mai 2022 kl. 1800 Hammersborg Torg 1, Obos-hovedkontor**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 16 Mai 2022 kl.1800 Hammersborg Torg 1, Obos-hovedkontor

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 05.05.2022

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Ragnhild Rønningen    Anders Kjelsrud Christensen    Anette Smauget

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ragnhild Rønningen	Kirkegårds-gata 3
Styremedlem	Anders Kjelsrud Christensen	Kirkegårds-gata 3
Styremedlem	Anette Smauget	Kirkegårds-gata 3
Varamedlem	Aamund Hamnes Aaberge	Kirkegårds-gata 3
Varamedlem	Jonathan Mylvaganam	Kirkegårds-gata 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kirkegårds-gt 3 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

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

Kirkegårds-gata 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.

Kirkegårds-gt 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 009 354

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 537 034.

### Resultat

Årets resultat på kr 303 546 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 123 500.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 259. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkegårdsgt 3 Borettslag.



## **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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til generalforsamlingen i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kirkegårdsgt 3 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 303.546. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2021, og av dets resultater 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 borettslaget 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

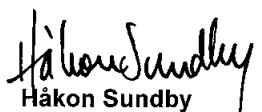
#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 2. mai 2022

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
**Håkon Sundby**  
Statsautorisert revisor





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

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>204 096</b>	<b>178 387</b>	<b>204 096</b>	<b>239 483</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	303 546	-238 964	329 500	318 385
Tillegg for nye langsiktige lån	0	505 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-268 160	-240 327	-269 000	-267 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>35 386</b>	<b>25 709</b>	<b>60 500</b>	<b>51 385</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>239 483</b>	<b>204 097</b>	<b>264 596</b>	<b>290 868</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	264 261	220 799		
Kortsiktig gjeld	-24 778	-16 702		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>239 483</b>	<b>204 097</b>		

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 003 092	1 003 092	1 003 000	1 033 000
Andre inntekter	3	6 262	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 009 354</b>	<b>1 003 092</b>	<b>1 003 000</b>	<b>1 033 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 000	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-8 094	-7 119	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 428	-50 975	-53 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-7 828	-11 026	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-130 768	-651 892	-115 000	-123 500
Forsikringer		-58 741	-54 580	-57 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-95 093	-92 764	-94 000	-97 500
Energi/fyring		-55 219	-39 900	-30 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 346	-90 628	-92 500	-92 500
Andre driftskostnader	10	-20 402	-24 476	-19 000	-19 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-537 034</b>	<b>-1 040 474</b>	<b>-498 500</b>	<b>-527 615</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>472 320</b>	<b>-37 382</b>	<b>504 500</b>	<b>505 385</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 537	7 576	0	0
Finanskostnader	12	-176 311	-209 158	-175 000	-187 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-168 774</b>	<b>-201 582</b>	<b>-175 000</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>303 546</b>	<b>-238 964</b>	<b>329 500</b>	<b>318 385</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		303 546	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-238 964		

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

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			



10

Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Bygninger	13	21 172 500	21 172 500
Tomt		2 352 500	2 352 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 525 000</b>	<b>23 525 000</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		5 779	67
Forskuddsbetalte kostnader		7 881	7 612
Driftskonto OBOS-banken		132 880	162 803
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 075	0
Sparekonto OBOS-banken		112 646	50 316
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>264 261</b>	<b>220 799</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 789 261</b>	<b>23 745 799</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		860 769	557 222
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>862 269</b>	<b>558 722</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 778 714	9 046 874
Borettsinnskudd	15	14 123 500	14 123 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 902 214</b>	<b>23 170 374</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 477	11 088
Leverandørgjeld		12 077	4 649
Skyldige offentlige avgifter	16	7 190	0
Påløpte renter		1 034	965
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 778</b>	<b>16 702</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 789 261</b>	<b>23 745 799</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	24 323 500	24 323 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2022

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Ragnhild Rønningen

Anders Kjelsrud Christensen



Anette Smauget

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 003 092
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 003 092</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige skadeoppgjør rest	1 252
Regnskapskorrigeringer	10
Nettinnbetaling	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 262</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>



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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 094.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 828
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 828</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 382
Drift/vedlikehold VVS	-18 779
Drift/vedlikehold elektro	-3 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 607
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-130 768</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-33 461
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-58 425
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-95 093</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 365
Lyspærer og sikringer	-559
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 233
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 402</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	224
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 091
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 537</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 489
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-165 996
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-826
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-176 311</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	23 525 000
Tomt utskilt i 2016	-2 352 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 172 500</b>

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-505 000
Nedbetalt tidligere	5 168
Nedbetalt i år	11 550
	-488 282

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 471 537
Nedbetalt tidligere	925 519
Nedbetalt i år	255 586
	-8 290 432

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 778 714**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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



---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 123 500</b>
----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 075
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 190</b>

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	8 778 714
<b>TOTALT</b>	<b>22 902 214</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 172 500
Tomt	2 352 500
<b>TOTALT</b>	<b>23 525 000</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](http://Vibbo..)

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6448 Kirkegårdsgt 3 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.