



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955478983

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 104 812 | 2 041 460 |
| Sum inntekter | | 2 104 812 | 2 041 460 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 174 454 | 168 997 |
| Annen driftskostnad | | 1 658 745 | 1 234 990 |
| Sum kostnader | | 1 833 199 | 1 403 987 |
| Driftsresultat | | 271 613 | 637 473 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 658 | 16 008 |
| Sum finansinntekter | | 18 658 | 16 008 |
| Annen finanskostnad | | 265 393 | 231 441 |
| Sum finanskostnader | | 265 393 | 231 441 |
| Netto finans | | -246 735 | -215 433 |
| Resultat før skattekostnad | | 24 878 | 422 040 |
| Årsresultat | | 24 878 | 422 040 |
| Totalresultat | | 24 878 | 422 040 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 24 878 | 422 040 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 24 878 | 422 040 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 45 054 | 1 004 |
| Andre fordringer | | 49 077 | 51 673 |
| Sum fordringer | | 94 131 | 52 677 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 414 088 | 558 249 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 414 088 | 558 249 |
| Sum omløpsmidler | | 508 218 | 610 926 |
| SUM EIENDELER | | 1 927 971 | 2 030 679 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 192 526 | 3 217 404 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 192 526 | -3 217 404 |
| Sum egenkapital | | -3 189 826 | -3 214 704 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 160 228 | 4 247 998 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 860 960 | 860 960 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 021 188 | 5 108 958 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 021 188 | 5 108 958 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 679 | 29 257 |
| Leverandørgjeld | | 60 321 | 87 871 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 4 398 | 4 336 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 28 211 | 14 961 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 96 609 | 136 425 |
| Sum gjeld | | 5 117 797 | 5 245 383 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 927 971 | 2 030 679 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434371

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 478 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 104 812 | 2 041 460 |
| Sum inntekter | | 2 104 812 | 2 041 460 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 174 454 | 168 997 |
| Annen driftskostnad | | 1 658 745 | 1 234 990 |
| Sum kostnader | | 1 833 199 | 1 403 987 |
| Driftsresultat | | 271 613 | 637 473 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 658 | 16 008 |
| Sum finansinntekter | | 18 658 | 16 008 |
| Annen finanskostnad | | 265 393 | 231 441 |
| Sum finanskostnader | | 265 393 | 231 441 |
| Netto finans | | -246 735 | -215 433 |
| Resultat før skattekostnad | | 24 878 | 422 040 |
| Årsresultat | | 24 878 | 422 040 |
| Totalresultat | | 24 878 | 422 040 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 24 878 | 422 040 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 24 878 | 422 040 |



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 419 753 | 1 419 753 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler | | 1 419 753 | 1 419 753 |
|--------------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 45 054 | 1 004 |
| Andre fordringer | | 49 077 | 51 673 |
| Sum fordringer | | 94 131 | 52 677 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 414 088 | 558 249 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 414 088 | 558 249 |

| | | | |
|-------------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 508 218 | 610 926 |
|-------------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 1 927 971 | 2 030 679 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 700 | 2 700 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 3 192 526 | 3 217 404 |
| Sum opptjent egenkapital | -3 192 526 | -3 217 404 |
| Sum egenkapital | -3 189 826 | -3 214 704 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 4 160 228 | 4 247 998 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 860 960 | 860 960 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 5 021 188 | 5 108 958 |
| Sum langsiktig gjeld | 5 021 188 | 5 108 958 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 679 | 29 257 |
| Leverandørgjeld | 60 321 | 87 871 |
| Skyldige offentlige avgifter | 4 398 | 4 336 |
| Annen kortsiktig gjeld | 28 211 | 14 961 |
| Sum kortsiktig gjeld | 96 609 | 136 425 |
| Sum gjeld | 5 117 797 | 5 245 383 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 927 971 | 2 030 679 |



Organisasjonsnr: 955 478 983
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

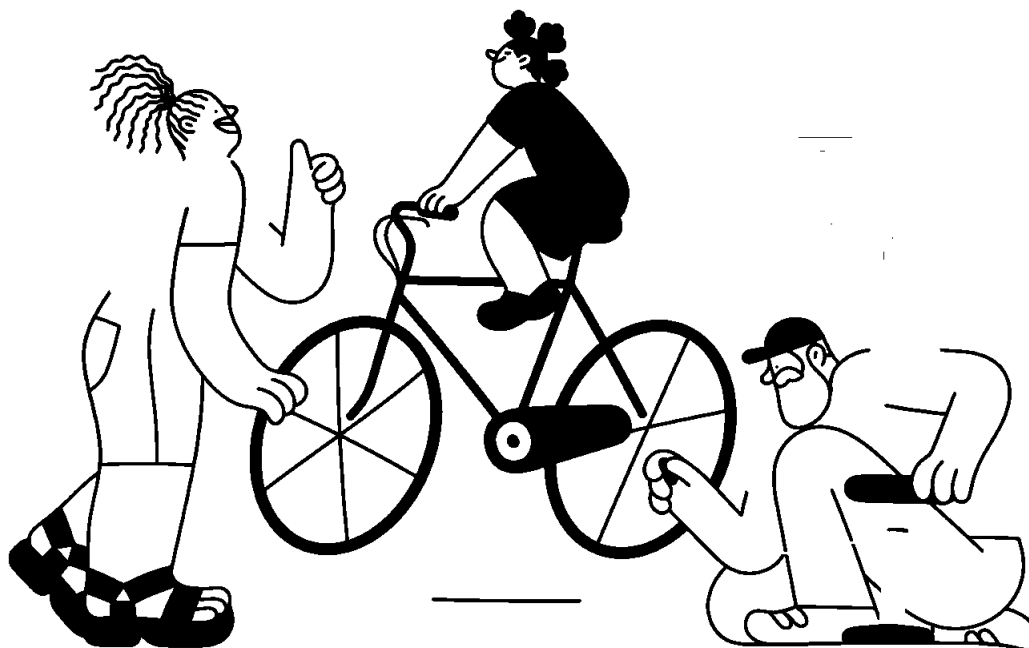
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5716
BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 10:00 og lukker 9. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5716>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Engangsbevilling til styret
7. Fellesvaskeriet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin(OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Atle Alvær og Ludvig Bergh er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Å_rapport_2025 01.pdf
2. Kommentarer Årsregnskap.pdf
3. 5716 KIRKEVEIEN 49 BORETTSLAG Årsregnskap.pdf
4. 5716 Kirkeveien 49 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen innbyrdes.

Styrets innstilling

Styret ber om at forslaget vedtas. Se og egen sak om tilleggsbevilgning for året 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 for året 2024.

Sak 6

Engangsbevilgning til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en ekstraordinær (engangs) økning av styrehonoraret for året 2024 på NOK 20.000. Bakgrunnen for dette er betydelig merarbeid knyttet til håndtering av forsikringsskader, utleielokalet og øvrige uforutsette oppgaver.

Styrets innstilling

Styret ber om forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det gis en ekstraordinær (engangs) økning av styrehonoraret for året 2024 på NOK 20.000.



Sak 7

Fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesvaskeriet, forslag fra Kristin Eriksen Berg om oppgradering:

«Vaskeriet er i bruk daglig, mange av eierne benytter seg av det. Etter en oppgradering av utstyr og rommet vil flere gjøre bruk av vaskeriet..

Slik det er nå, er det kun en maskin som fungerer fullgodt og dette er ikke en industrimaskin, så programmene tar ofte opp mot 2-3 timer. En industrimaskin har programmer innenfor 1 time slik at flere kan benytte vaskeskjelleren på en dag. I tillegg er de mer robuste for slitasje.

Forslag: Kjøpe i 2 stk industrimaskiner (vask) og én industritørketrommel. Man kan få en slik vaskemaskin for rundt 25.000 og en tørketrommel for ca 14.000.

Gulvet bør skrapes rent for maling og epoxy behandles. Det kan gjøres på dugnad. Veggfestet tørkestativ kan monteres så man kan henge opp til tørk også. Med disse forbedringene vil vaskeriet kunne ha kortere vasketider slik at flere slipper til, samt at det blir mer innbydende om det er rent og fresht.»

Styrets innstilling

Styret er enige i at fellesvaskeriet kan oppgraderes med en ny vaskemaskin og en tørketrommel. Og at gulvet renoveres med epoxy maling på dugnad. Kostnad bør ikke komme over 60.000kr. Styret organiserer oppgraderingen etter årsmøtet. Kostnad bør ikke komme over 60.000kr.

Forslag til vedtak

Oppgradere fellesvaskeriet med ny vaskemaskin og tørketrommel, og å male gulvet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hermann Unneberg Unneberg

Hei, jeg heter Herman og er en engasjert ung mann på 25 år. Jeg har bodd i Kirkeveien 49 siden 2020, og vil gjerne ta del i styrearbeidet i borettslaget og bidra til fellesskapet.

Jeg håper og tror jeg kan være en god bidragsyter og ressurs i styret - og stiller meg gjerne til disposisjon.

(Hermann har godkjent bruksoverlating av andel nr 4 fra sine foreldre som eier andelen. Foreldrene ønsker at Hermann opptrer på deres vegne.)

- Kristin Eriksen Berg



Jeg er engasjert og motivert for å finne gode løsninger for bygget og beboere. Jeg har bodd i borettslaget siden november, og til daglig jobber jeg som lege. Jeg har sittet i flere styrer tidligere.



ÅRSRAPPORT TIL ÅRSMØTE 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-----------------|
| Leder | Geir Jacobsen | Kirkeveien 49 A |
| Styremedlem | Julie Elisabeth Lafjell | Kirkeveien 49 B |
| Styremedlem | Nenad Mosorinac | Kirkeveien 49 A |
| Varamedlem | Mari Elle Uppsata | Kirkeveien 49 B |
| Varamedlem | Anders Landenget | Kirkeveien 49 A |

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.

Generelle opplysninger om Kirkeveien 49 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Borettslaget Kirkeveien 49 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955478983, og ligger i Frogner bydel i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

215 161

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 Kirkeveien 49 har 1 deltidsansatt renholder.

Borettslaget Kirkeveien 49 eier et utleielokale. Fra 01.02.25 er lokalet ikke leid ut. Ny leietaker overtar 01.04.25.

3 andeler er pr. 01.01.25 utleide.

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 i 2023

Styret møttes 8 ganger i 2024 og her er litt fra styrets arbeid og observasjoner:

- Økonomi gjennom 2024
 - Renovering av terrassen i 6'te mot Kirkeveien tok en stor del av driftsbudsjettet
 - Utgifter til strøm og fyring ble litt bedre enn forventet
 - Kommunale avgifter og forsikring øker
 - Fellesutgiftene ble satt opp med 3 % 01.01.25

- utfordringer i 2025
 - Lekkasjeskaden i på terrassen i 6'te mot Kirkeveien og leiligheten under er ikke avsluttet/fullt utbedret
 - Næringslokalet er ikke utleid 01.02 til 01.04.25
 - Noe oppgradering av elektrisk anlegg i næringslokalet må gjøres før det er klart for ny leietaker
 - Tiltagende fukt i kjeller (mot Maries Gate) og nedsynking av dekke på fortau kan bety at det må gjøres en jobb der
 - Kraftig nedbør gir utfordringer med å drenere balkongene mot Maries Gate. Veldig viktig å holde balkongene frie for ting som kan tette sluk.

- Fyring
 - Varmepumpa og brønnene har fungert fint gjennom året
 - Vi har kjøpt inn olje en gang, 3600 liter bio-olje (13kr/l) i 2024
 - Oljefyren har fått service etter noen oppstartsproblemer i høst
 - Serviceavtalen med Nordisk Energikontroll fortsetter

- Tilsyn, elektrisk anlegg
 - Elvia har i 2024 utført tilsyn elektrisk anlegg (fokuserte på hovedtavle) som gav to tekniske og ett administrativt pålegg
 - Elektriker'n Majorstua har rettet det tekniske, som gikk på utilstrekkelig skjerming i hovedtavle og feil på jordfeilvarsler
 - Elvia har lukket påleggene etter retting og svar fra styret

- Kontroll, elektrisk anlegg
 - Elektriker'n Majorstua har utført kontroll og varmefotografering av elektrisk anlegg som del av internkontrollen
 - En merknad som går på noe høy temperatur i forsyningen til varmpumpa
 - Styret jobber med å lukke merknaden

- Vaktmester
 - Vaktmester (Gårdreform) er fortsatt innom hver 14. dag som del av internkontrollen

- Dialog med naboene
 - Det har vært kontakt med styret Kirkeveien 51 flere ganger
 - Støy fra tømning av flasker, plassering av resirkuleringsbeholdere, og hensatt avfall går igjen
 - Styret har deltatt på befaring av lekkasje inn i kjelleren i nr 51



- **Bakgårdsinitiativet**
 - Styrer og drivere i kvartalet har hatt møte og diskutert utfordringer og muligheter med drift av bakgården. Noen (drivere) har utgifter med drenering, lys, tilkomst, avfall, skadedyr, og ser på en modell (brøk) for deling av utgifter.
 - Maries gate 10 og vi, her i enden av bakgården, har delt våre observasjoner om opphopning av avfall, rotter, støy fra aktørene som henter avfall, støy fra vifter/AC, støy fra betjening.
 - Muligheter som er luftet: felles vaktmester/oppsyn og felles brøyting, felles avfall (under bakken langs Jacob Aalls gate 18), felles slamsuging av dren, oppgradering med beplantning.
 - Styret i Kvn 49 ønsker å delta hvis det etableres en fast «bakgårdsgruppe»
- **Forsikring**
 - Inn i 2025 så har vi 3 pågående forsikrings saker hos Gjensidige. Alle er skader forårsaket av vanninntrenging utenfra.
 - 2 egenandeler a 10.000 er betalt av borettslaget til Gjensidige
 - 1 egenandel er ikke betalt (22.000kr)
 - Gjensidige har satt opp egenandelen for skade etter vanninntrenging utenfra til 22.000kr
 - Samarbeidet med Gjensidige og Gjensidiges entreprenører går ikke på skinner. Styret har brukt mye tid på kontakt med entreprenører og Gjensidige for å ha oversikt på hva som gjøres og ikke gjøres. Styret finner det vanskelig å si opp forsikringsavtalen mens skadesaker er pågående.
- **Heisen**
 - Heisen har anmerkninger (siden 2017) fra Heiskontrollen (Oslo Kommune)
 - Vanlig vedlikehold er utført
 - Alarmfunksjonen i heisstolen skal oppgraderes ettersom 2G-nettet legges ned. Det koster 27.000-, og blir utført av KONE i løpet av 2025.
- **Dugnad**
 - Avholdt en dugnad med veldig god innsats av de som møtte opp.
 - Klippet ned hekken, ryddet, moppet vegger i oppganger, vasket i søppelskuret.
 - Dato for neste vårdugnad er 23.04.25
- **Renholder**
 - Innvendig renhold har fungert bra. Ingen meldinger igjennom året.
 - Eierne bør være oppmerksomme og sørge for god tilkomst for renholder. Opphopning av sko/gjenstander i oppganger gjør at renholder ikke kommer til overalt. Det inngår ikke i renholders oppgave å flytte på/rydde eiers ting.
- **Utleielokale**
 - Leietaker gikk konkurs først i 2025. Bostyrer varslet uttredelse fra leiekontrakten 01.02.25
 - Bostyrer har sørget for at utestående leie, som var gått til inkasso, er betalt.
 - Ny leietaker Artbird/Fineart overtar 01.04.25
 - Oppgradering av elektrisk anlegg i lokalet må gjøres
- **Internett/TV**



- Nåværende anlegg er med kobberkabel til hver leilighet
- Internett og tv-avtale med Telia er inkludert i fellesutgiftene
- I vedtektene har vi forbud mot egne antenner utvendig
- Telia har problemer med levering av kanaler
- Lekkasje, terrasse i 6'te mot Kirkeveien
 - Terrassen har fått ny membran, beslag og rekkverk. Det gjenstår å bytte sville under terrassedør og lukke veggen mot Kirkeveien.
 - I leiligheten under i 5'te (stue og kjøkken) så er all skadet puss i taket, panelplater på vegger og gulvet fjernet. Tørking med vakuum, varme og vifter har pågått i ca 12 måneder. Leiligheten er delvis ubeboelig.
 - Gjenstående arbeid går på forsikringen
 - Det er brukt 400.000 av driftsbudsjettet for 2024 på reparasjon av terrassen i 6'te
- Lekkasje balkong mot Maries Gate
 - Her pågår tørking og reparasjon av parkett i regi av Gjensidiges underentreprenør
 - Det gjort reint og lagt ny fuge under balkongdørene i 5'te
 - Styret ser på å oppgradere drenering og avløp fra alle balkongene mot Maries Gate
- Glass på balkonger mot Kirkeveien
 - Noen av glassene er sprukket. Lik type glass er ikke lenger tilgjengelig for bruk. Nytt glass vil ikke se helt likt ut. Opprinnelig forslag er å bytte kun de glassene som er sprukket.
 - Styret har holdt igjen på jobben gjennom 2024 fordi kostnader med lekkasjeskader og usikkerhet rundt næringslokalet måtte prioriteres.
 - Styret ser at det er rom i budsjettet for 2025 for å bytte glass hvis det ikke påløper flere uforutsette kostnader.
 - Styret vil vurdere å gå i gang med byttet av glass etter at kostnader med lekkasjeskader og næringslokalet er avklart.
- Vaskeriet
 - Styret vurderer en oppgradering av vaskeriet og har fått gode innspill fra flere av eierne. Se egne årsmøtesak.

**Kirkeveien 49, vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|-------------|---|--|
| 2024 | Rehabiliterert takterrasse mot Kirkeveien | Varmekabel i nedløp, ny membran, reparasjon av parapet, beslag og rekkverk |
| 2024 | Elvia | Lukket 3 pålegg etter tilsyn fra Elvia |
| 2023 | Skiverom for heis | Rehabiliteret elektrisk opplegg i skiverom |
| 2022-23 | Spyling av taknedløp/drenering under fortau | |
| 2021 | Membran terrasser | Ny membran på terrasser mot Maries Gate |
| 2021 | Rehabilitering fasade | Fasade mot Kirkeveien og Maries Gate, reparert puss, malt vegger/vinduer/dører |
| 2021 | Utbedring heis | |
| 2019 | Utskiftning av oljefyr til bergvarme | |
| 2018 | Utbedring av avløpsledning | |
| 2016 - 2016 | Utelamper mot bakgården | |
| 2014 - 2015 | Bytte av hovedvannledning | |
| 2013 - 2013 | Sikring av kjellervinduer | |
| 2012 - 2012 | Branndører | Innsetting av branndører i kjelleren, og disse har blitt utstyrt med smekklåser og egne nøkler som ekstra innbruddssikring. |
| 2010 - 2010 | Vinduene skiftes ut | Alle vinduene ut mot bakgården skiftes ut. |
| 2010 - 2010 | Oljekjele | Ny oljekjele ble satt inn og var i drift fra mars 2010. |
| 2010 - 2010 | Nytt tak på deler av bygg | Det er lagt nytt tak på den halvdelen som vender mot Jacob Aals gate. |
| 2009 - 2009 | Ny fyrkjele | |
| 2008 - 2008 | Oppgradering av vaskekjeller | |
| 2006 - 2006 | Balkongdører/vinduer | Nye balkongdører og vinduer ut mot gaten. Oppussing av oppgangene med nye trådglass i A oppgangen, nytt callinganlegg og nye postkasser. |
| 2005 - 2005 | El anlegg kjeller | Nytt el anlegg i kjeller (inkl hovedtavle) og nye varmekabler i takrenner. |
| 2004 - 2004 | Rehab av balkonger | Pussreparasjon og ny overflatebehandling av samtlige fasader. Omtrekking av 2/3 av takflaten og reparasjon av piper. |
| 2003 - 2003 | Rehab av våtrom | Nye takrenner, og nye kjellervinduer. Våtrommene ble rehabilitert, og røropplegg inkludert kjellerstrekk. Fyrhuset ble også oppgradert ved at det elektriske anlegget, beredersystem og rør ble byttet, og ved at fyrrom og heismaskinrom ble brannsikret. |
| 2002 - 2002 | Utskifting av radiatorventiler | |
| 2001 - 2001 | Nye entredører | |



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av lekkasje på takterrasse.

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



5716 KIRKEVEIEN 49 BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 | 2024 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 474 501 | 148 989 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 24 878 | 422 040 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -87 770 | -96 528 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -62 892 | 325 512 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 411 609 | 474 501 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 508 218 | 610 926 |
| Kortsiktig gjeld | | -96 609 | -136 425 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 411 609 | 474 501 |



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49
ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 55 115 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 046 099 | 2 041 460 | 2 128 000 | 2 189 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 598 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 2 104 812 | 2 041 460 | 2 128 000 | 2 189 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -74 454 | -68 997 | -63 700 | -64 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 892 | -9 310 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -100 438 | -95 515 | -98 400 | -103 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -33 685 | -1 375 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -536 301 | -183 252 | -197 500 | -523 000 |
| Forsikringer | | -151 339 | -138 121 | -151 200 | -179 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -313 006 | -303 751 | -344 000 | -388 000 |
| Energi/fyring | 10 | -225 018 | -252 272 | -275 000 | -275 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -180 773 | -172 067 | -180 400 | -188 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -112 294 | -79 327 | -100 200 | -122 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 833 199 | -1 403 987 | -1 528 400 | -1 960 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT: | | 271 613 | 637 473 | 599 600 | 229 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 271 613 | 637 473 | 599 600 | 229 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 18 658 | 16 008 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -265 393 | -231 441 | -254 000 | -253 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -246 735 | -215 433 | -254 000 | -253 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 24 878 | 422 040 | 345 600 | -24 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 24 878 | 422 040 | | |



BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49 ORG.NR. 955 478 983, KUNDENR. 5716

| BALANSE | | Note | 2024 | 2023 |
|--|--------|-------------------|-------------------|------|
| EIENDELER | | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | | |
| Bygninger | 14 | 1 249 753 | 1 249 753 | |
| Tomt | | 170 000 | 170 000 | |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 419 753 | 1 419 753 | |
| OMLØPSMIDLER | | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 45 054 | 1 004 | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 49 077 | 51 143 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 530 | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 411 508 | 555 669 | |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 2 580 | 2 580 | |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 508 219 | 610 926 | |
| SUM EIENDELER | | 1 927 971 | 2 030 679 | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| EGENKAPITAL | | | | |
| Innskutt egenkapital 27 * 100 | | 2 700 | 2 700 | |
| Annen egenkapital | 15, 16 | -3 192 526 | -3 217 404 | |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 189 826 | -3 214 704 | |
| GJELD | | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 4 160 228 | 4 247 998 | |
| Borettsinnskudd | 18 | 860 960 | 860 960 | |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 021 188 | 5 108 958 | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 21 706 | 10 508 | |
| Leverandørgjeld | | 60 321 | 87 871 | |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000,-) | | 0 | 0 | |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 4 398 | 4 336 | |
| Påløpte renter | | 3 679 | 22 261 | |
| Påløpte avdrag | | 0 | 6 995 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 6 505 | 4 453 | |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 96 609 | 136 425 | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 927 971 | 2 030 679 | |
| Pantstillelse | 21 | 9 693 672 | 9 693 672 | |
| Garantiansvar | | 0 | 0 | |

Oslo, 27.03.2025
Styret i Borettslaget Kirkeveien 49

Geir Jacobsen/s/

Julie Elisabeth Lafjell/s/

Nenad Mosorinac/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 770 288 |
| Forretningslokale | 267 324 |
| Eiendomsskatt | 8 487 |
| Kapitalkostnader (IN) lån | 57 254 |
| Reg. kapitalkostnader (IN) lån | -2 139 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -55 115 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 046 099 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Nøkler | 3 598 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 3 598 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -48 000 |
| Påløpte feriepenger | -4 896 |
| Arbeidsgiveravgift | -21 558 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -74 454 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 892,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -13 813 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 472 |
| Andre konsulenthonorarer, Tek-Norge AS | -13 400 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -33 685 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -343 331 |
| Drift/vedlikehold elektro | -96 545 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -33 444 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -50 700 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 282 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -536 301 |

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -13 546 |
| Vann- og avløpsavgift | -161 624 |
| Feieavgift | -7 344 |
| Renovasjonsavgift | -130 492 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -313 006 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -164 698 |
| Olje/Biomasse | -60 320 |
| SUM ENERGI / FYRING | -225 018 |

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -2 840 |
| Annen leiekostnad | -6 038 |
| Håndverktøy | -5 499 |
| Vaktmestertjenester | -83 688 |
| Andre fremmede tjenester | -10 932 |
| Trykksaker | -68 |
| Andre kontorkostnader | -483 |
| Porto | -50 |
| Bank- og kortgebyr | -2 697 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -112 294 |

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 2 115 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 456 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 13 991 |
| Andre renteinntekter | 95 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 18 658 |

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -260 367 |
| Renter på leverandørgjeld | -26 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -5 000 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -265 393 |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1937 | 1 249 753 |
| SUM BYGNINGER | 1 249 753 |

Tomten ble kjøpt i 1937.

Gnr.215/bnr.161

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -3 380 382 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 1 661 038 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 473 182 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -3 192 526 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -2 100 000 |
| Nedbetalt tidligere | 239 479 |
| Nedbetalt i år | 34 569 |
| | -1 825 952 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -2 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 107 513 |
| Nedbetalt i år | 27 983 |
| | -1 864 504 |



| | |
|--|-------------------|
| OBOS Boligkreditt AS | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år. | |
| Opprinnelig 2011 | -1 232 712 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 385 589 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 25 218 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 352 133 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| | -469 772 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -4 160 228 |

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

| | |
|----------------------------|-----------------|
| NOTE: 18 | |
| BORETTSINNSKUDD | |
| Opprinnelig 1937 | -860 960 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -860 960 |

| | |
|---|---------------|
| NOTE: 19 | |
| SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | |
| Forskuddstrekk | -2 580 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 818 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -4 398 |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| NOTE: 20 | |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | |
| Skyldig feriepenger | -4 896 |
| Avregningskonto (IN) | -1 609 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -6 505 |

| | |
|--|------------------|
| NOTE: 21 | |
| PANTSTILLELSE | |
| Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: | |
| Borettsinnskudd | 860 960 |
| Pantelån | 4 160 228 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 187 856 |
| TOTALT | 5 209 044 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 249 753 |
| Tomt | 170 000 |
| TOTALT | 1 419 753 |

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 18:59:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5H6GS-QHEOE-OS4IG-1YZUF-NEYZ8-4CU3V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller ved å bruke Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 25



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 5716 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KIRKEVEIEN 49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin(OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Atle Alvær og Ludvig Bergh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 for året 2024.

- For
 Mot

Sak 6 Engangsbevilling til styret

Det gis en ekstraordinær (engangs) økning av styrehonoraret for året 2024 på NOK 20.000.

- For
 Mot

Sak 7 Fellesvaskeriet

Oppgraderer fellesvaskeriet med ny vaskemaskin og tørketrommel, og å male gulvet.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Hermann Unneberg Unneberg
 Kristin Eriksen Berg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.