



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 290 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 717 350	1 705 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 717 350</b>	<b>1 705 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 398 092	985 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 466 552</b>	<b>1 042 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 798</b>	<b>663 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 079	421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 079</b>	<b>421</b>
Annen finanskostnad		114 571	75 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 571</b>	<b>75 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-109 492</b>	<b>-74 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 306	588 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 645 802	15 645 802
Sum varige driftsmidler		15 645 802	15 645 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		15 675 970	15 645 802
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 498
Andre fordringer		128 332	45 000
Sum fordringer		128 332	49 498
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 980	1 662 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 980	1 662 413
Sum omløpsmidler		1 718 312	1 711 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 362 600	5 221 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 362 600</b>	<b>5 221 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 365 400</b>	<b>5 224 093</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		3 589 856	3 843 136
Øvrig langsiktig gjeld		8 274 218	8 244 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 864 074</b>	<b>12 087 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 864 074</b>	<b>12 087 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 778	28 729
Leverandørgjeld		132 030	12 335
Annen kortsiktig gjeld			5 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 808</b>	<b>46 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 028 883</b>	<b>12 133 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435981

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 290 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 955 290 488  
BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 717 350	1 705 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 717 350</b>	<b>1 705 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 398 092	985 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 466 552</b>	<b>1 042 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 798</b>	<b>663 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 079	421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 079</b>	<b>421</b>
Annen finanskostnad		114 571	75 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>114 571</b>	<b>75 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-109 492</b>	<b>-74 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		141 306	588 621
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		141 306	588 621
<b>Årsresultat</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 306	588 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>



Organisasjonsnr: 955 290 488  
BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		15 645 802	15 645 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		15 675 970	15 645 802
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		128 332	45 000
Sum fordringer		128 332	49 498
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 980	1 662 413
Sum omløpsmidler		1 718 312	1 711 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 362 600	5 221 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 362 600</b>	<b>5 221 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 365 400</b>	<b>5 224 093</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 589 856	3 843 136
Øvrig langsiktig gjeld	8 274 218	8 244 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 864 074</b>	<b>12 087 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 864 074</b>	<b>12 087 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 778	28 729
Leverandørgjeld	132 030	12 335
Annen kortsiktig gjeld		5 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>164 808</b>	<b>46 284</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 028 883</b>	<b>12 133 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>



Organisasjonsnr: 955 290 488  
BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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**



# Årsmøte 2023

Borettslaget Kirkegata 33 AL

25. april 2023

Selskapsnummer: 6548





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kirkegata 33 AL

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

### Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 18:00, Frivilligsentralen, Kirkegata 33, 6005 Ålesund.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Kirkegata 33 AL**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 6548 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Enny Camilla Nordvik
- Martin Henrik Skuseth

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bodil Hoff
- Inge Tomren
- Mary Irene Vidhammer
- Monica Longva
- Randi Elin Otterlei



Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Arve Skogtrø

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Louise Larson Aase



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Arve Skogtrø	Kirkegata 33 C
Styremedlem	Trine Louise Larson Aase	Kirkegata 33 B
Styremedlem	Anny Baumann	Kirkegata 33 D
Styremedlem	Odd Martin Rørstad	Kirkegata 33 C
Styremedlem	Martin Henrik Skuseth	Kirkegata 33 B
Varamedlem	Bodil Hoff	Kirkegata 33 B
Varamedlem	Monica Longva	Kirkegata 33 C
Varamedlem	Randi Elin Otterlei	Kirkegata 33 C
Varamedlem	Inge Tomren	Kirkegata 33 C
Varamedlem	Mary Irene Vidhammer	Kirkegata 33 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Arve Skogtrø Kirkegata 33 C

#### Varadelegert

Trine Louise Larson Aase Kirkegata 33 B

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Kirkegata 33 AL

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Borettslaget Kirkegata 33 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955290488, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 252

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 Kirkegata 33 AL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

### Perioden som har vært:

- Det er avholdt fire styremøter.
- Lekkasje på stua til Anny Baumann og på soverommet til Mariann Hatløy er fikset. Lekkasje i yttervegg trapperom C blokka er fikset.
- Malt inngangspartiet i C blokka.
- -Taknedløp trapperom C blokka var tett og det er fikset.
- Kjøkkenavløp D blokka, østre del, var tett og er staket opp.
- -Tidligere vaktmesterselskap er kjøpt opp og nå er det Halvorsen AS via Selfbo AS som er vårt nye vaktmesterselskap.
- -Feiing av piper vil skje ilt våren. Vi betaler for feiing av 9 piper. 5 er delvis i bruk og skal dermed feies. Styret jobber mot kommunen vedr avslag for de 4 pipene som ikke har feiekrav (ikke i bruk).

### Framtidige planer:

- Gjør noe med lekkasjen fra vanddammen syd mellom B og C blokka. -Evt gjør noe med vannlekkasjen ned til garasjeanlegget.
- Ta kontakt med kommunen vedr rehabilitering av fasaden mot syd på Frivillighetssentralen.
- Avklaring vedr fiber
- Maling utvendig betongvegger



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold i forbindelse med renovering av bygg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### 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.

Disponible midler per 31.12.22 var kr 1 553 504.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Kirkegata 33 AL.

### Lån

Borettslaget Kirkegata 33 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet ble opprinnelig basert på 5% økning i felleskostnader fra 01.01.23, men det ble besluttet i ettertid at felleskostnadene skal være uendret fra 2022 og dette var gjeldende fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kirkegata 33 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kirkegata 33 AL som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 29. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



Borettslaget Kirkegata 33 AL

## BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL ORG.NR. 955 290 488, KUNDENR. 6548

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 665 627</b>	<b>1 343 952</b>	<b>1 665 627</b>	<b>1 553 504</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		141 306	588 621	551 840	240 440
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-253 280	-266 946	-268 000	-233 000
Innsk. øremerk. bankkto		-150	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-112 124</b>	<b>321 675</b>	<b>283 840</b>	<b>7 440</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 553 504</b>	<b>1 665 627</b>	<b>1 949 467</b>	<b>1 560 944</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 718 312	1 711 911
Kortsiktig gjeld	-164 808	-46 284
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 553 504</b>	<b>1 665 627</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

**BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL**  
**ORG.NR. 955 290 488, KUNDENR. 6548**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 512	1 669 512	1 670 000	1 747 000
Andre inntekter	3	47 838	36 232	50 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 717 350</b>	<b>1 705 744</b>	<b>1 720 000</b>	<b>1 752 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 635	-7 984	-8 800	-10 000
Forretningsførerhonorar		-70 073	-68 135	-69 600	-75 000
Konsulenthonorar	7	-1 980	-6 381	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-551 616	-203 044	-200 000	-350 000
Forsikringer		-89 132	-84 212	-87 600	-100 000
Kommunale avgifter	9	-296 362	-248 097	-276 500	-319 000
Energi/fyring		-45 309	-44 297	-38 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 264	-148 183	-151 600	-170 000
Andre driftskostnader	10	-171 121	-169 220	-177 500	-186 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 466 552</b>	<b>-1 042 202</b>	<b>-1 088 660</b>	<b>-1 334 560</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>250 798</b>	<b>663 542</b>	<b>631 340</b>	<b>417 440</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 079	421	0	0
Finanskostnader	12	-114 571	-75 342	-79 500	-177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-109 492</b>	<b>-74 921</b>	<b>-79 500</b>	<b>-177 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>141 306</b>	<b>588 621</b>	<b>551 840</b>	<b>240 440</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 306	588 621		



Borettslaget Kirkegata 33 AL

**BORETTSLAGET KIRKEGATA 33 AL**  
**ORG.NR. 955 290 488, KUNDENR. 6548**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 511 037	15 511 037
Tomt	13	134 765	134 765
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 675 970</b>	<b>15 645 802</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 498
Forskuddsbetalte kostnader		83 332	0
Andre kortsiktige fordringer	14	45 000	45 000
Driftskonto OBOS-banken		1 165 684	1 240 989
Innestående i andre banker		424 296	421 424
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 718 312</b>	<b>1 711 911</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 28 * 100	2 800	2 800
Opptjent egenkapital	5 362 600	5 221 293
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>5 365 400</b>	<b>5 224 093</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 589 856	3 843 136
Borettsinnskudd	16	8 244 200	8 244 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 018	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 864 074</b>	<b>12 087 336</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		132 030	12 335
Påløpte renter		13 306	6 730
Påløpte avdrag		19 472	21 999
Annen kortsiktig gjeld		0	5 220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>164 808</b>	<b>46 284</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 394 282</b>	<b>17 357 713</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	15 366 300	15 366 300
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.03.2023  
Styret i Borettslaget Kirkegata 33 AL

Jan Arve Skogtrø /s/                      Trine Louise Larson Aase /s/                      Anny Baumann /s/

Odd Martin Rørstad /s/                      Martin Henrik Skuseth /s/



Borettslaget Kirkegata 33 AL

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 528 536
Telenor	139 776
Tillegg hybel	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 670 712</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tillegg hybel	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 669 512</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Andel utg. Ålesund Kommune	47 838
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>47 838</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 635.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 980</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-483 054
Drift/vedlikehold elektro	-39 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 375
Egenandel forsikring	-8 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-551 616</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 504
Kommunale avgifter	-198 858
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 362</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 982
Driftsmateriell	-1 468
Lyspærer og sikringer	-765
Vaktmestertjenester	-153 748
Snørydding	-6 531
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-510
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-2 305
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 121</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150
Renter bank	2 872
Andre renteinntekter	97
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 079</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-114 571
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-114 571</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi stiftet 1983	15 511 037
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 511 037</b>

Tomten ble kjøpt i 1983 for 134 765.

Gnr.200/bnr.252

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs inntekt felleskostn Ålesund kommune	45 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>45 000</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-7 350 000
Nedbetalt tidligere	3 506 864
Nedbetalt i år	253 280
	-3 589 856
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 589 856</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-8 244 200
-------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 244 200</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 018</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 244 200
Pantelån	3 589 856
Påløpte avdrag	19 472
<b>TOTALT</b>	<b>11 853 528</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 511 037
Tomt	134 765
<b>TOTALT</b>	<b>15 645 802</b>



Borettslaget Kirkegata 33 AL

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120158. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2009

Fasader

- Riving og reparasjon av skader på tegl på fasadevegger.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 6548 **Selskapsnavn:** Borettslaget Kirkegata 33 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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