



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 056 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Carina Helgesen  
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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		545 484	531 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>545 484</b>	<b>531 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 488	3 488
Annen driftskostnad		398 393	636 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 393</b>	<b>676 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 091</b>	<b>-145 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 621	5 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 621</b>	<b>5 694</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 621</b>	<b>5 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 712	-139 617
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</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		5 199 125	5 199 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 891	26 379
Sum varige driftsmidler		5 222 015	5 225 503
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 006	
Sum finansielle anleggsmidler		14 006	0
Sum anleggsmidler		5 236 021	5 225 503
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 884	668 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 884	668 973
Sum omløpsmidler		784 884	668 973
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 020 905</b>	<b>5 894 477</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 480 320	4 364 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 480 320</b>	<b>4 364 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 481 620</b>	<b>4 365 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 538 637	1 524 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 538 637</b>	<b>1 524 700</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 538 637</b>	<b>1 524 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		648	3 651
Annen kortsiktig gjeld			218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>648</b>	<b>3 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 539 285</b>	<b>1 528 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 020 905</b>	<b>5 894 477</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379200

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 056 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Carina Helgesen  
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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 950 056 347  
KIRKEVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		545 484	531 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>545 484</b>	<b>531 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 488	3 488
Annen driftskostnad		398 393	636 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 393</b>	<b>676 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 091</b>	<b>-145 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 621	5 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 621</b>	<b>5 694</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 621</b>	<b>5 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 712	-139 617
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>



Organisasjonsnr: 950 056 347  
KIRKEVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 199 125	5 199 125
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 891	26 379
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		5 222 015	5 225 503
-------------------------	--	-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		14 006	
------------------	--	--------	--

Sum finansielle anleggsmidler		14 006	0
-------------------------------	--	--------	---

Sum anleggsmidler		5 236 021	5 225 503
-------------------	--	-----------	-----------

##### Omløpsmidler

###### Varer

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

###### Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

###### Investeringer

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

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 884	668 973
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 884	668 973
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		784 884	668 973
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 020 905	5 894 477
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
----------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
--------------------------	--	-------	-------



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 480 320	4 364 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 480 320</b>	<b>4 364 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 481 620</b>	<b>4 365 908</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	1 538 637	1 524 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 538 637</b>	<b>1 524 700</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 538 637</b>	<b>1 524 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	648	3 651
Annen kortsiktig gjeld		218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>648</b>	<b>3 869</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 539 285</b>	<b>1 528 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 020 905</b>	<b>5 894 477</b>



Organisasjonsnr: 950 056 347  
KIRKEVEIEN BORETTSLAG

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





# Årsmøte 2023

Kirkeveien Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 3570





## Velkommen til årsmøte i Kirkeveien Borettslag

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. 17:00, Uteplassen.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av ytterdører, takstein og fornying av uteplass
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkeveien Borettslag**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører er forslått valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner tas på generalforsamling.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

**Vedlegg**

1. Til trykk.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 32 000.



Sak 7

## Utskifting av ytterdører, takstein og fornying av uteplass

### Forslag fremmet av:

Carina Pedersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 1. Ytterdører

Sak 2. Takstein

Sak 3. Ny uteplass med utegrill og sittegrupper

### Styrets innstilling

Styret er enige om utsettelse. Alle forslag er nødvendige, men må planlegges angående finansiering.

### Forslag til vedtak

Sakene utsettes til etter at planlagte saker er gjennomført.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas på generalforsamlingen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas på generalforsamlingen
- Tas på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Kato Skarshaug, på valg i 2024	Gamle Kirkevei 55 g
Styremedlem	Tobias Skailand Bøckmann, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 F
Styremedlem	Hege-Silje Værvågen, på valg i 2024	Gamle Kirkevei 55F
Varamedlem	Ketil Øyvind Arntsen, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 D
Varamedlem	Morten Skallebakke, på valg i år	Gamle Kirkevei 55 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Svein Kato Skarshaug Gamle Kirkevei 55 g

#### Varadelegert

Hege-Silje Værvågen Gamle Kirkevei 55F

### Generelle opplysninger om Kirkeveien Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Kirkeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950056347, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

203 173 206

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.

Kirkeveien Borettslag 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 PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2022.

Det ble ikke gjennomført store prosjekter i 2022.

Ny verandadør og toppbord veranda i leilighet A, da dette ikke ble gjennomført samtidig som de andre.

Skadedyrskontroll er gjennomført.

Inngangsfasade er spylt og malt 2 strøk.

Det har ikke avholdt sosiale sammenkomster. Dette pga. corona pandemien.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

Sette inn boddører (forebygge skadedyr).

Asfaltering av hull parkering.

Merking av parkeringsplasser.

Vedlikehold av uteplassen.

Innkjøp av brannspray.

## 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.

## Resultat

Årets resultat, 115 712 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 784 236 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 103 500 til vedlikehold som omfatter diverse vedlikehold som utskifting av kjøkkenvinduer.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn en økning på 10% på de kommunale avgiftene, uendret eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Kirkeveien Borettslag. Vi har lagt til grunn en økning på 10% i budsjettet.

### Lån

Borettslaget har ikke felleslån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% på forretningsførerhonoraret. 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 er basert på 5% økning av felleskostnadene, og 10% økning på garasjeplass. Begge fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kirkeveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Kirkeveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kirkeveien Borettslag

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

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



**KIRKEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570**

**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>665 105</b>	<b>801 234</b>	<b>665 105</b>	<b>784 236</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		115 712	-139 617	26 582	35 390
Tilbakeføring av avskrivning	12	3 488	3 488	3 500	3 500
Innsk. øremerk. bankkto		-69	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>119 131</b>	<b>-136 129</b>	<b>30 082</b>	<b>38 890</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>784 236</b>	<b>665 104</b>	<b>695 187</b>	<b>823 126</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		784 884	668 973		
Kortsiktig gjeld		-648	-3 869		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>784 236</b>	<b>665 104</b>		



**KIRKEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	545 484	531 284	546 000	571 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>545 484</b>	<b>531 284</b>	<b>546 000</b>	<b>571 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 520	-4 520
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Avskrivninger	12	-3 488	-3 488	-3 500	-3 500
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-4 600
Forretningsførerhonorar		-43 175	-42 125	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-2 993	-2 419	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-21 261	-263 909	-113 500	-103 500
Forsikringer		-44 616	-41 740	-43 500	-49 000
Kommunale avgifter	8	-126 223	-130 292	-133 148	-136 590
Energi/fyring		-3 320	-1 482	-2 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 380	-88 139	-90 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-55 451	-60 264	-49 750	-48 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-438 393</b>	<b>-676 595</b>	<b>-524 218</b>	<b>-535 610</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>107 091</b>	<b>-145 311</b>	<b>21 782</b>	<b>35 390</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 621	5 694	4 800	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 621</b>	<b>5 694</b>	<b>4 800</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>115 712</b>	<b>-139 617</b>	<b>26 582</b>	<b>35 390</b>
Til opptjent egenkapital		115 712	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-139 617		



**KIRKEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 056 347, KUNDENR. 3570**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	5 115 577	5 115 577
Tomt		83 548	83 548
Andre varige driftsmidler	12	22 891	26 379
Miljøbankkonto, øremerket		14 006	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 236 021</b>	<b>5 225 503</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		385 811	273 214
Sparekonto OBOS-banken		399 073	395 759
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>784 884</b>	<b>668 973</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 020 905</b>	<b>5 894 477</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		4 480 320	4 364 608
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 481 620</b>	<b>4 365 908</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	1 524 700	1 524 700
Avsetning bomiljøtiltak	14	13 937	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 538 637</b>	<b>1 524 700</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		648	3 651
Annen kortsiktig gjeld		0	218
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>648</b>	<b>3 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 020 905</b>	<b>5 894 477</b>
Pantstillelse	15	1 726 000	1 726 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 13.04.2023  
Styret i Kirkeveien Borettslag

Svein Kato Skarshaug/s/ Tobias Skailand Bøckmann/s/ Hege-Silje Værvågen/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.

**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. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	543 012
Garasje	4 944
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>547 956</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 472
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>545 484</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 993</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 761
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 261</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 590
Kommunale avgifter	-99 633
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-126 223</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-52 500
Andre fremmede tjenester	-146
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-489
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 451</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	470
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 383
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 768
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 621</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	5 115 577
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 115 577</b>

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.203/bnr.173 og 206

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 1992	25 629	
Avskrevet tidligere	-14 869	
Avskrevet i år	-513	10 247
Stiger		
Tilgang 2017	29 750	
Avskrevet tidligere	-14 131	
Avskrevet i år	-2 975	12 644
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>22 891</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-3 488</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-1 524 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 524 700</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-13 937
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 937</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 524 700
<b>TOTALT</b>	<b>1 524 700</b>

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

Bygninger	5 115 577
Tomt	83 548
<b>TOTALT</b>	<b>5 199 125</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963503. 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

2019 - 2020 Malt oppganger

Alle oppganger er pusset opp og malt av profesjonelle

2017 - 2017 Montert brannstiger

2017 - 2017 Vasking og maling av fasade utført



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 3570 **Selskapsnavn:** Kirkeveien Borettslag

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.