



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 13.05.2025

### 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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986889302

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 264 024	1 060 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 264 024</b>	<b>1 060 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		4 128 751	508 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 162 981</b>	<b>542 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 898 957</b>	<b>517 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 781	3 326
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 781</b>	<b>3 326</b>
Annen finanskostnad		609 719	438 161
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>609 719</b>	<b>438 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-596 939</b>	<b>-434 835</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 495 896	82 591
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 305	6 418
Andre fordringer		18 273	17 756
Sum fordringer		25 578	24 174
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 539	33 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 539	33 940
Sum omløpsmidler		31 118	58 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 024 774
Udekket tap		2 471 122	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 471 122</b>	<b>1 024 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 469 622</b>	<b>1 026 274</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		11 824 800	8 347 741
Øvrig langsiktig gjeld		14 123 500	14 123 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 948 300</b>	<b>22 471 241</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 948 300</b>	<b>22 471 241</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 365	58 203
Leverandørgjeld		39 181	5 388
Annen kortsiktig gjeld		14 894	22 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 440</b>	<b>85 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 025 740</b>	<b>22 556 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438372

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 13.05.2025

#### 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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 986 889 302  
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 264 024	1 060 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 264 024</b>	<b>1 060 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		4 128 751	508 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 162 981</b>	<b>542 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 898 957</b>	<b>517 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 781	3 326
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 781</b>	<b>3 326</b>
Annen finanskostnad		609 719	438 161
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>609 719</b>	<b>438 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-596 939</b>	<b>-434 835</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 495 896	82 591
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>



Organisasjonsnr: 986 889 302  
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		23 525 000	23 525 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 305	6 418
Andre fordringer		18 273	17 756
Sum fordringer		25 578	24 174
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 539	33 940
Sum omløpsmidler		31 118	58 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		1 024 774
Udekket tap	2 471 122	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 471 122</b>	<b>1 024 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 469 622</b>	<b>1 026 274</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 824 800	8 347 741
Øvrig langsiktig gjeld	14 123 500	14 123 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 948 300</b>	<b>22 471 241</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 948 300</b>	<b>22 471 241</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 365	58 203
Leverandørgjeld	39 181	5 388
Annen kortsiktig gjeld	14 894	22 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>77 440</b>	<b>85 600</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 025 740</b>	<b>22 556 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>



Organisasjonsnr: 986 889 302  
KIRKEGÅRDSGT 3 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



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 2025

## Innkalling

S.nr. 6448  
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KIRKEGÅRDSGT 3 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, OBOS, Hammersborg torg..

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KIRKEGÅRDSGT 3 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Mats Granby er 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  
Velges på generalforsamlingen.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen.



## Styrets årsrapport

Kirkegårds-gata 3 Borettslag – Årsberetning 2024

### Styremedlemmer 2024:

Mats Heggum Elshøy, styreleder

Ragnhild Rønningen, styremedlem

Amund Hamnes Aaberge, styremedlem

### Styremøter 2024:

20.02.2024

19.03.2024

12.04.2024

08.10.2024

02.12.2024

### Økonomisk situasjon

For å imøtekomme de stadig økende kostnadene, samt ventede økte kostnader, ble det i budsjettmøtet med OBOS forvaltning i oktober, besluttet å øke felleskostnadene med omtrent 20% fra og med 01.01.2025. Dette har tidligere blitt varslet, også som en konsekvens av rehabiliteringen av front- og bakgårdsfasaden. Prosjektets totalkostnad endte på kr 3.471.395,50, - mot budsjettert kostnad kr 3.467.850, -.

### Fasaderehabilitering

Det ble gjennomført en omfattende rehabilitering av borettslagets fasader i 2024. Arbeidet ble utført av Front Entreprenør AS, med OBOS Prosjekt som innleid prosjektleder. Prosjektet ble utført i perioden april – oktober. Prosjektets totalkostnad endte på kr 3.471.395,50, - mot budsjettert kostnad kr 3.467.850, -.

### Annen nyttig informasjon

Det er ikke planlagt for noen større prosjekter eller hendelser for 2025.



## 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 budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasade.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved en økning av felleskostnader på 20%.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kirkegårdsgr 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kirkegårdsgr 3 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 3.495.896. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

E-mail: post@flattum.no  
Web: www.flattum.no  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

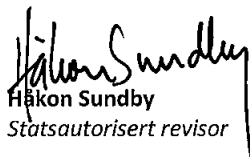
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. april 2025  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-27 485</b>	<b>76 938</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 495 896	82 591
Tillegg for nye langsiktige lån	15	11 824 800	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån og innfrielse	15	-8 347 741	-187 014
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-18 837</b>	<b>-104 423</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	18	<b>-46 322</b>	<b>-27 485</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		31 118	58 115
Kortsiktig gjeld		-77 440	-85 600
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	18	<b>-46 322</b>	<b>-27 485</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 263 876	1 053 216	1 264 000	1 517 000
Andre inntekter	3	148	6 854	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 264 024</b>	<b>1 060 070</b>	<b>1 264 000</b>	<b>1 517 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styreonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 688	-9 088	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-59 008	-56 115	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-679 785	-7 550	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 897 010	-64 976	-2 155 000	-66 000
Forsikringer		-85 132	-68 359	-72 650	-87 000
Kommunale avgifter	9	-129 815	-112 427	-127 400	-140 000
Energi/fyring		-53 884	-65 706	-60 000	-60 000
TV- anlegg/bredbånd		-118 067	-112 796	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-96 363	-11 399	-19 000	-49 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 162 981</b>	<b>-542 645</b>	<b>-2 655 780</b>	<b>-631 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 898 957</b>	<b>517 425</b>	<b>-1 391 780</b>	<b>885 770</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 781	3 326	1 500	2 000
Finanskostnader	12	-609 719	-438 161	-493 000	-663 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-596 939</b>	<b>-434 835</b>	<b>-491 500</b>	<b>-661 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 495 896</b>	<b>82 591</b>	<b>-1 883 280</b>	<b>224 770</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	82 591		
Fra opptjent egenkapital		-1 024 774	0		
Udekket tap		-2 471 122	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 172 500	21 172 500
Tomt		2 352 500	2 352 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 525 000</b>	<b>23 525 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 305	6 418
Forskuddsbetalte kostnader		18 273	17 756
Driftskonto OBOS-banken		3 969	32 425
Sparekonto OBOS-banken		1 570	1 515
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>31 118</b>	<b>58 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		0	1 024 774
Udekket tap	14	-2 471 122	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 469 622</b>	<b>1 026 274</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 824 800	8 347 741
Borettsinnskudd	16	14 123 500	14 123 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 948 300</b>	<b>22 471 241</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 894	21 911
Leverandørgjeld		39 181	5 388
Påløpte renter		23 365	43 618
Påløpte avdrag		0	14 585
Annen kortsiktig gjeld		0	98
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>77 440</b>	<b>85 600</b>

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>23 556 118</b>	<b>23 583 115</b>
Pantstillelse	17	25 948 500	24 323 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Mats Heggum Elshøy

Ragnhild Rønningen

Amund Hamnes Aaberge

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 263 876
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 263 876</b>

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

Opprydding kundereskontro/gebyr	148
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>148</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 688.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 068
OBOS Prosjekt Bakgårdsfasader	-665 717
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-679 785</b>

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

Front Entreprenør AS, Bakgårdsfasade. Kontrakt	-2480000
Front Entreprenør AS, Bakgårdsfasade Tilleggsarbeider	<u>-336268</u>
	-2816268
Drift/vedlikehold bygninger	-49 460
Drift/vedlikehold VVS	-2 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 820
Kostnader dugnader	-625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 897 010</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-53 052
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-72 682
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-129 815</b>

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

Container	-1 004
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 644
Renhold ved firmaer	-81 171
Andre fremmede tjenester	-779
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 211
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 363</b>

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

Renter bank	4 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 231
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 509
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 781</b>

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

Renter og gebyr på lån	-609 204
Renter på leverandørgjeld	-15
Andre rentekostnader	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-609 719</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.228/bnr.111

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

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-505 000
Nedbetalt tidligere	36 179
Nedbetalt i år	468 821

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 471 537
Nedbetalt tidligere	1 592 617
Nedbetalt i år	7 878 920



		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 29 år.		
	-11 824	
Opprinnelig 2024	800	
Nedbetalt i år	0	
		-11 824
		800
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 824</b>
		<b>800</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

		-14 123
Opprinnelig 2004		500
		<b>-14 123</b>
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>500</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	11 824 800
<b>TOTALT</b>	<b>25 948 300</b>

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

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

**NOTE: 18**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative ved årsskifte. Styret har utarbeidet et budsjett som gir underskudd i driften for 2024. Dette på grunn av rehabilitering av fasaden mm.

Det er økte felleskostnader, samt nytt låneopptak for å dekke underskudd.

Budsjett for 2025 er planlagt overskudd.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 6448 Selskapsnavn: KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.