



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: 03.04.2025

### 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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951923869

---

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		1 573 910	1 484 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 573 910</b>	<b>1 484 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 890	66 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 296	38 296
Annen driftskostnad		1 266 301	1 114 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 363 486</b>	<b>1 219 359</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>210 424</b>	<b>265 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 681	15 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 681</b>	<b>15 966</b>
Annen finanskostnad		223 662	198 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 662</b>	<b>198 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 981</b>	<b>-182 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 443	82 625
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</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		2 883 284	2 883 284
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		608 326	646 622
Sum varige driftsmidler		3 491 610	3 529 906
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		48 876	41 548
Sum finansielle anleggsmidler		48 876	41 548
Sum anleggsmidler		3 540 486	3 571 454
<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		694 340	855 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		694 340	855 741
Sum omløpsmidler		694 340	855 741
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 234 827</b>	<b>4 427 196</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 863	38 420
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 863</b>	<b>38 420</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 563</b>	<b>41 120</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		3 532 130	3 710 304
Øvrig langsiktig gjeld		648 578	642 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 180 708</b>	<b>4 353 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 180 708</b>	<b>4 353 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 186	33 660
Leverandørgjeld		2 671	-2 109
Skyldige offentlige avgifter		86	173
Annen kortsiktig gjeld		612	1 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 556</b>	<b>32 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 185 264</b>	<b>4 386 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 234 827</b>	<b>4 427 196</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367795

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 923 869  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEBYDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: 03.04.2025

#### 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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 951 923 869  
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 573 910	1 484 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 573 910</b>	<b>1 484 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 890	66 434
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 296	38 296
Annen driftskostnad		1 266 301	1 114 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 363 486</b>	<b>1 219 359</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>210 424</b>	<b>265 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 681	15 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 681</b>	<b>15 966</b>
Annen finanskostnad		223 662	198 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>223 662</b>	<b>198 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 981</b>	<b>-182 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 443	82 625
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>



Organisasjonsnr: 951 923 869  
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 883 284	2 883 284
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		608 326	646 622
---	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		3 491 610	3 529 906
-------------------------	--	-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		48 876	41 548
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		48 876	41 548
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		3 540 486	3 571 454
-------------------	--	-----------	-----------

##### Omløpsmidler

###### Varer

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

###### Fordringer

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

###### Investeringer

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

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		694 340	855 741
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		694 340	855 741
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		694 340	855 741
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 234 827	4 427 196
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
----------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
--------------------------	--	-------	-------



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	46 863	38 420
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>46 863</b>	<b>38 420</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>49 563</b>	<b>41 120</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 532 130	3 710 304
Øvrig langsiktig gjeld	648 578	642 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 180 708</b>	<b>4 353 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 180 708</b>	<b>4 353 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 186	33 660
Leverandørgjeld	2 671	-2 109
Skyldige offentlige avgifter	86	173
Annen kortsiktig gjeld	612	1 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 556</b>	<b>32 948</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 185 264</b>	<b>4 386 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 234 827</b>	<b>4 427 196</b>



Organisasjonsnr: 951 923 869  
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 3530  
KIRKEBYDALEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KIRKEBYDALEN 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:

3. april 2025 kl. 18:00, Røde Kors huset, Åleveien, Gressvik.

### 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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KIRKEBYDALEN 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.

### Styrets innstilling

Joachim Wisbech fra OBOS leder møtet

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech 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.

### Styrets innstilling

Det foreslåes at Joachim Wisbech fører protokollen og at protokollvitner velges på møtet

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Kirkebydalen Borettslag - 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny leder, nytt styremedlem , samt 2 varamedlemmer.

Forslag, leder Ragnar Nilsen

Nytt styremedlem Kjetil Hognestad

Mai Kristin Iversen, Grete Olafsen fortsetter. De er ikke på valg

Varamedlemmer:

Henrik R Sæthre, Terje Bakstad.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Nilsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Hognestad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik R Sæthre
- Terje Bakstad

Sak 8

## 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:

- Ragnar Nilsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grete Olafsen





## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

Det er avholdt 4 styremøter 2024.

Det er avholdt 1 befaringer, vår 2024

Større vedlikehold i 2024:

- Det er gjort på utbedring krypkjellere i Th J. vei 1A-1C. Råte og fukt er utbedret.
- Vi har også tatt fase 1 av stoppekraner for de lave enheter. Dette vil bli fullført nå på våren 2025.

Fremtidige planer 2025-2026.

- Vi fortsetter utbedring av de lave enheter i Th Jac. 3 i 2025.
- Garasjerekken har behov vasking og maling. Dette arbeidet pålegges de som leier garasje. Kommer tilbake med mer info
- Stoppekraner lave enheter (se over).

Forefallende vedlikehold/utbedringer:

- Det vil også bli gjort i 2025, og vi ber andelseiere å melde inn om de finner noe som krever ettersyn.



Til generalforsamlingen i Kirkebydalen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkebydalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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.

### 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 8 av 19 Revisorsberetning for Kirkebydalen Borettslag - 2024.pdf



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

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

### 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>822 794</b>	<b>883 414</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 443	82 625
Tilbakeføring av avskrivning	13	38 296	38 296
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-178 174	-180 662
Innsk. øremerk. bankkto		-1 574	-880
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-133 009</b>	<b>-60 621</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>689 785</b>	<b>822 793</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		694 340	855 741
Kortsiktig gjeld		-4 556	-32 948
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>689 784</b>	<b>822 793</b>



## KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 324	1 484 796	1 566 000	1 694 033
Ladeinntekter EL-bil		7 586	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 573 910</b>	<b>1 484 796</b>	<b>1 566 000</b>	<b>1 694 033</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 890	-21 434	-12 366	-14 300
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-38 296	-38 296	-21 351	-21 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 525	-94 515	-100 186	-105 000
Konsulenthonorar	6	-4 033	-8 803	-4 000	-4 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-273 917	-200 266	-268 000	-168 000
Forsikringer		-179 846	-161 666	-177 832	-213 000
Festeavgift		-107 513	-107 513	-107 513	-108 000
Kommunale avgifter	8	-470 021	-406 310	-437 075	-532 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 076	-113 076	-118 730	-123 000
Andre driftskostnader	9	-5 471	-10 329	-8 800	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 363 486</b>	<b>-1 219 359</b>	<b>-1 313 253</b>	<b>-1 354 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>210 424</b>	<b>265 437</b>	<b>252 747</b>	<b>339 733</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 681	15 966	0	0
Finanskostnader	11	-223 662	-198 778	-228 000	-222 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-201 981</b>	<b>-182 812</b>	<b>-228 000</b>	<b>-222 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 443</b>	<b>82 625</b>	<b>24 747</b>	<b>117 733</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 443	38 420		
Reduksjon udekket tap		0	44 205		



### KIRKEBYDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 923 869, KUNDENR. 3530

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 883 284	2 883 284
Andre varige driftsmidler	13	608 326	646 622
Miljøbankkonto, øremerket		48 876	41 548
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 540 486</b>	<b>3 571 454</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		155 330	335 533
Sparekonto OBOS-banken		539 010	520 208
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>694 340</b>	<b>855 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 234 827</b>	<b>4 427 196</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		46 863	38 420
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>49 563</b>	<b>41 120</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 532 130	3 710 304
Borettsinnskudd	15	602 300	602 300
Avsetning bomiljøtiltak	16	46 278	40 524
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 180 708</b>	<b>4 353 128</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 671	-2 109
Skyldige offentlige avgifter	17	86	173
Påløpte renter		1 186	19 554
Påløpte avdrag		0	14 106
Annen kortsiktig gjeld	18	612	1 224
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 556</b>	<b>32 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 234 827</b>	<b>4 427 196</b>
Pantstillelse	19	5 702 300	5 702 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.03.2025  
Styret i Kirkebydalen Borettslag



Ragnar Jan Nilsen

Terje Bakstad

Mai Kristin Hansen

Grete Viken Olafsen

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 392 948
Kabel-TV	125 712
Garasjeleie	47 664
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 566 324</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepengene	-612
Arbeidsgiveravgift	-7 278
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 890</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 033
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 033</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-232 403
Drift/vedlikehold VVS	-6 225
Drift/vedlikehold elektro	-5 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 831
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-10 823
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-273 917</b>

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

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

Eiendomsskatt	-128 192
Kommunale avgifter	-341 829
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-470 021</b>

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

Andre fremmede tjenester	-486
Andre kontorkostnader	-1 998
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-565
Bank- og kortgebyr	-2 422
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 471</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 376
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 681</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-222 947
Renter på leverandørgjeld	-715
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-223 662</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	1 964 400
Rehabilitering 1995/1996	918 884
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 883 284</b>

Gnr.50/bnr.62

Tomten er festet til 2064 i 99 år fra 1965.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner

Kostpris	24 990	1
----------	--------	---

Snøfreser

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1

Garasjeanlegg

Kostpris	942 632	
Avskrevet tidligere	-323 557	
Avskrevet i år	-18 852	600 223

Ladebokser elbil

Tilgang 2022	58 331	
Avskrevet tidligere	-30 786	
Avskrevet i år	-19 444	8 101

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 608 326****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -38 296****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDDT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 962 225	
Nedbetalt tidligere	1 251 921	
Nedbetalt i år	178 174	-3 532 130

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 532 130****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-602 300
------------------	----------

**SUM BORETTINNSKUDD -602 300**



**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-46 278
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-46 278</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-86
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-86</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-612
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-612</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	602 300
Pantelån	3 532 130
<b>TOTALT</b>	<b>4 134 430</b>

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

Bygninger	2 883 284
<b>TOTALT</b>	<b>2 883 284</b>





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 3530 Selskapsnavn: KIRKEBYDALEN 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.