



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 053 216	1 009 354
Sum inntekter		1 053 216	1 009 354
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	17 115
Annen driftskostnad		684 718	519 919
Sum kostnader		718 948	537 034
Driftsresultat		334 268	472 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 268	7 537
Sum finansinntekter		9 268	7 537
Annen finanskostnad		262 122	176 311
Sum finanskostnader		262 122	176 311
Netto finans		-252 854	-168 774
Ordinært resultat før skattekostnad		81 414	303 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 414	303 546
Årsresultat		81 414	303 546
Totalresultat		81 414	303 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 414	303 546
Sum overføringer og disponeringer		81 414	303 546



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		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 805	13 660
Sum fordringer		40 805	13 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 743	250 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 743	250 601
Sum omløpsmidler		154 547	264 261
SUM EIENDELER		23 679 547	23 789 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		942 183	860 769
Sum opptjent egenkapital		942 183	860 769
Sum egenkapital		943 683	862 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 534 755	8 778 714
Øvrig langsiktig gjeld		14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld		22 658 255	22 902 214
Sum langsiktig gjeld		22 658 255	22 902 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 798	1 034
Leverandørgjeld		22 034	12 077
Skyldige offentlige avgifter			7 190
Annen kortsiktig gjeld		14 777	4 477
Sum kortsiktig gjeld		77 609	24 778
Sum gjeld		22 735 864	22 926 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 679 547	23 789 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517940

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 053 216	1 009 354
Sum inntekter		1 053 216	1 009 354
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	17 115
Annen driftskostnad		684 718	519 919
Sum kostnader		718 948	537 034
Driftsresultat		334 268	472 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 268	7 537
Sum finansinntekter		9 268	7 537
Annen finanskostnad		262 122	176 311
Sum finanskostnader		262 122	176 311
Netto finans		-252 854	-168 774
Ordinært resultat før skattekostnad		81 414	303 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 414	303 546
Årsresultat		81 414	303 546
Totalresultat		81 414	303 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 414	303 546
Sum overføringer og disponeringer		81 414	303 546



Organisasjonsnr: 986 889 302
KIRKEGÅRDSGT 3 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		23 525 000	23 525 000
Sum varige driftsmidler		23 525 000	23 525 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		23 525 000	23 525 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		40 805	13 660
Sum fordringer		40 805	13 660

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 743	250 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 743	250 601

Sum omløpsmidler		154 547	264 261
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		23 679 547	23 789 261
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		942 183	860 769



Sum opptjent egenkapital	942 183	860 769
Sum egenkapital	943 683	862 269
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 534 755	8 778 714
Øvrig langsiktig gjeld	14 123 500	14 123 500
Sum annen langsiktig gjeld	22 658 255	22 902 214
Sum langsiktig gjeld	22 658 255	22 902 214
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 798	1 034
Leverandørgjeld	22 034	12 077
Skyldige offentlige avgifter		7 190
Annen kortsiktig gjeld	14 777	4 477
Sum kortsiktig gjeld	77 609	24 778
Sum gjeld	22 735 864	22 926 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 679 547	23 789 261



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



Årsmøte 2023

6448 Kirkegårdsgt 3 Borettslag





Til andelseierne i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. Mai 2023 kl. 17:00 på OBOS, Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkegårdsgt 3 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kirkegårdsgt 3 Borettslag
avholdes tirsdag 30. Mai 2023 kl. 17:00 på OBOS, Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Dårlig bredbånd
 - B) Oppussing av fasade og murvegg til bakgård
 - C) Nytt styre
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 30.05.2023
Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Ragnhild Rønningen Amund Hamnes Aaberge Anette Smauget

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Rønningen	Kirkegårds-gata 3
Styremedlem	Amund Hamnes Aaberge	Kirkegårds-gata 3
Styremedlem	Anette Smaugset	Kirkegårds-gata 3
Varamedlem	Yvonne Daniloff	Kirkegårds-gata 3
Varamedlem	Jonathan Mylvaganam	Kirkegårds-gata 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kirkegaardsgata3@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kirkegårds-gt 3 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kirkegårds-gt 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986889302, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 111

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.

Kirkegårds-gt 3 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 Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

I løpet av de siste året har det skjedd følgende i borettslaget:

- 3 av 4 varmtvannstanker er byttet ut mot slutten av 2022, da de hadde sluttet å fungere optimalt. Dette var det lagt til grunn for å ordne i regnskapet for 2023, slik at disse midlene ble brukt tidligere enn antatt.

- Flere beboere har opplevd problemer med tørketrommelen, som nå er fikset for øyeblikket. De som fikset dette nevnte da at det egentlig er for kaldt i kjelleren for både tørketrommelen og vaskemaskinen, og at disse derfor vil bli dårligere og dårligere med tiden. Det er planlagt at styret skal få fikset dette før høsten/vinteren igjen, bare ikke lagt en klar plan enda.

- I løpet av vinteren/våren 2023 har vi hatt flere bedrifter på befaring mtp oppussing av fasade, murvegg i bakgården og oppgangen. Styret har kommet fram til at vi prioriterer fasaden og murveggen i bakgården, da flere av de som var på befaring mente dette var på høy tid å fikse. Dette legges fram på generalforsamlingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak VVS-arbeid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



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

Det er ikke budsjettet med større drift og vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Kirkegårdsgt 3 Borettslag.

Lån

Kirkegårdsgt 3 Borettslag har lån i OBOS boligkreditt og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kirkegårdsgt 3 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 81.414. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

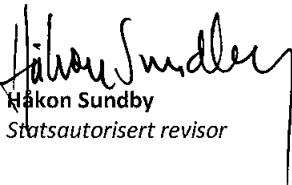
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>.

Oslo, 4. mai 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		239 483	204 096	239 483	76 938
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 414	303 546	318 385	143 620
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-243 959	-268 160	-267 000	-212 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-162 545	35 386	51 385	-68 380
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		76 938	239 483	290 868	8 558
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		154 547	264 261		
Kortsiktig gjeld		-77 609	-24 778		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		76 938	239 483		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 216	1 003 092	1 033 000	1 053 000
Andre inntekter		0	6 262	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 053 216	1 009 354	1 033 000	1 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 115	-2 115	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-15 000	-15 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-9 015	-8 094	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-53 948	-52 428	-53 000	-56 600
Konsulenthonorar	6	-9 028	-7 828	-13 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-264 532	-130 768	-123 500	-104 000
Forsikringer		-60 596	-58 741	-59 000	-66 650
Kommunale avgifter	8	-97 844	-95 093	-97 500	-108 900
Energi/fyring		-68 462	-55 219	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 170	-91 346	-92 500	-105 000
Andre driftskostnader	9	-23 123	-20 402	-19 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-718 948	-537 034	-527 615	-570 380
DRIFTSRESULTAT		334 268	472 320	505 385	482 620
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 268	7 537	0	8 000
Finanskostnader	11	-262 122	-176 311	-187 000	-347 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 854	-168 774	-187 000	-339 000
ÅRSRESULTAT		81 414	303 546	318 385	143 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 414	303 546		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 172 500	21 172 500
Tomt		2 352 500	2 352 500
SUM ANLEGGSMIDLER		23 525 000	23 525 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 687	5 779
Forskuddsbetalte kostnader		9 118	7 881
Driftskonto OBOS-banken		154	132 880
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 075
Sparekonto OBOS-banken		113 589	112 646
SUM OMLØPSMIDLER		154 547	264 261
SUM EIENDELER		23 679 547	23 789 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		942 183	860 769
SUM EGENKAPITAL		943 683	862 269



13

Kirkegårdsgt 3 Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 534 755	8 778 714
Borettsinnskudd	14	14 123 500	14 123 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 658 255	22 902 214

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 777	4 477
Leverandørgjeld		22 034	12 077
Skyldige offentlige avgifter		0	7 190
Påløpte renter		24 453	1 034
Påløpte avdrag		16 345	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 609	24 778

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 679 547	23 789 261
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	24 323 500	24 323 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Ragnhild Rønningen
/s/

Amund Hamnes Aaberge /s/ Anette Smauget /s/

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 053 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 015.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 278
SUM KONSULENTHONORAR	-9 028

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 458
Drift/vedlikehold VVS	-188 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 374
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-264 532

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-35 628
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-59 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-97 844

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 190
Vaktmestertjenester	-5 450
Andre fremmede tjenester	-5 262
Bank- og kortgebyr	-2 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 123

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	166
Renter av sparekonto i OBOS-banken	943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 699
Andre renteinntekter	6 460
SUM FINANSINTEKTER	9 268

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 106
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-247 016
SUM FINANSKOSTNADER	-262 122

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-505 000
Nedbetalt tidligere	16 718
Nedbetalt i år	10 538
	-477 744

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 471 537
Nedbetalt tidligere	1 181 105
Nedbetalt i år	233 421
	-8 057 011

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 534 755
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-14 123 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 123 500



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	8 534 755
Påløpte avdrag	16 345
TOTALT	22 674 600

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

Bygninger	21 172 500
Tomt	2 352 500
TOTALT	23 525 000



INNKOMNE FORSLAG

A). Dårlig bredbånd

Noen beboere har opplevd dårlig bredbånd til tider, mens andre ikke har hatt dette problemet i det hele tatt. Styreleder vet at Ina Othilie Vikøren har tatt kontakt med Telia om dette før, og er nå på sin tredje ruter. Telia sier at de ser på kartet at det er dårlig forbindelse i bygget vårt, og at man mulig må se på alternativene for et bytte. Dersom Ina kommer på generalforsamlingen kan hun gjerne fortelle noe mer om dette, og hvis ikke tenkte styret at hun kunne bidra skriftlig til å forklare problemet ordentlig, slik at styret kan følge opp dette videre.

B). Oppussing av fasade og murvegg til bakgård

Styret har tatt kontakt med blant annet Malerhuset, og fått et tilbud angående oppussing av fasaden etter de har vært på befaring. Vi har fått et tilbud på 682 600 kr (uten moms). Under befaringen mente Malerhuset at det var på høy tid å pusse opp både fasade og murveggen til bakgården, på bakgrunn av sprekker og hull som kun vil bli verre med tiden. Styret foreslår å ta opp nødvendig lån og få gjort dette ıla sommer/helst om mulig. Tilbudet på murveggen til bakgården har ikke kommet enda, men styremedlem Amund tar med dette tilbudet til Generalforsamlingen om den forhåpentligvis er kommet innen den tid.

C). Nytt styret

Sittende styreleder Ragnhild Rønningen har tatt kontakt med ytterligere beboere om det foreligger et ønske om å bli styreleder, da Ragnhild ønsker å trappe ned til styremedlem. Av de hun tok kontakt med virket Mats Heggum Elshøy interessert, så fremt Ragnhild blir i styret. Dette stemmes det naturligvis over under styremøtet, men forslaget til følgende styret er:

Mats Heggum Elshøy - styreleder
Ragnhild Rønningen - styremedlem
Amund Hannes Aaberge - styremedlem



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77209893. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6448 Kirkegårdsgt 3 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.