



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Construction City, Ulven. Møterom: A3-01, 3.etg. Adressen: Standardveien 1, 0614 OSLO.

## 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 møtet. 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikeholdsplan
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

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å heve honoraret for styreleder slik at arbeidsmengde kompenseres mer riktig. Det er også ønskelig å heve honorar for styremedlemmer for å øke attraktivitet for å bidra med styrearbeid i fremtiden.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

---

Sak 6

### **Vedlikeholdsplan**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å lage en vedlikeholdsplan som kan vedtas ved en ekstraordinær generalforsamling. Bygården står ovenfor flere nødvendige oppgraderinger de kommende årene, men i en situasjon med begrenset midler og høye kostnader er det behov for å prioritere arbeidet.

Med en vedlikeholdsplan kan tilbud og anslag for oppgraderinger sammenstilles og det vil være mer oversiktlig å planlegge oppgraderinger/rehabiliteringer.

Noen små og store ting identifisert det siste året som krever vedlikehold de neste 5 årene:

- Lydgivere på brannalarmer inne i alle leiligheter.
- Piperehabilitering for bruk av ildsted.
- Vann og avløpsrør i hovedhus.
- Oppgraderinger av trappegang/inngangsparti.
- Dørcallingsystem.

- Vaskemaskin i vaskeri.

Osv.

### **Styrets innstilling**

Styret identifiserer at det er vanskelig for et årsmøte å ta stilling til oppgraderinger/prosjekt enkeltvis og foreslår derfor å utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste, opp til 10, årene for borettslaget fremfor å behandle enkeltsaker.

### **Forslag til vedtak**

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for borettslaget, som vedtas på en senere generalforsamling i løpet av 2026 om det er behov for vedtak.

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**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 ÅRSBERETNING

Borettslag: Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Organisasjonsnummer: 986 889 302

Regnskapsår: 01.01.2025 – 31.12.2025

## 1. Innledning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder: Erik Andreas Vatland Johnsen
- Styremedlem: Amund Hamnes Aaberge
- Styremedlem: Samantha Jørgensen
- Varamedlem: Ragnhild Norgård Rønningen

Det er i perioden avholdt 7 styremøter og behandlet 64 saker.

Styret har i perioden hatt fokus på forsvarlig drift, vedlikehold og stabilisering av økonomien i borettslaget.

## 2. Om borettslaget

Borettslaget består av 15 andeler/leiligheter.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS 934261585

Revisor: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS 894 934 352

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring 986 889 302

Borettslaget har ikke ansatte.

## 3. Styrets arbeid i perioden

### 3.1 Forvaltning og drift

- Løpende vedlikehold av bygningsmassen
- Oppfølging av leverandører og serviceavtaler
- Behandling av henvendelser fra beboere
- Oppfølging av HMS- og brannsikkerhetsrutiner

### 3.2 Vedlikehold og investeringer

Følgende tiltak er gjennomført i perioden:

- Installasjon av nye brannvarslere i trappegang
- Service på felles vaskemaskin og oppgradering av felles vaskekjeller

Planlagte tiltak fremover:

- Installasjon av lydgivere på røykvarslere i hver enkelt leilighet
- Bytte brannslukkningsutstyr i fellesareal og i alle leiligheter

### **3.3 Økonomi**

Årsregnskapet viser et driftsresultat på kr 117 766.

Borettslagets likviditet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Borettslaget har lån på totalt kr 11 663 974,- per 31.12.2025.

Styret har i perioden justert felleskostnadene med 10 % for alle beboere. Etter en større gjennomgang av økonomien i etterkant av årsmøtet i 2025 ble det identifisert at borettslaget gikk i underskudd med det inntektsnivået som var den gang. Styret inngikk en avtale om kassekreditt med OBOS-banken i august. Dette åpnet for at styret fleksibelt kunne overdra kontoen med opptil 60 000,-. Dette var et nødvendig grep for å håndtere flere fakturaer i påvente av inntekter hver måned.

Styret har gjennomgått avtaler og justert/avsluttet for å senke utgiftsnivået i borettslaget. Noe av det som har senket utgiftene i borettslaget er:

- Ny TV/internett-avtale med Telia
- Trappevask
- Innføring av Norgespris på strøm
- Rentesenkinger

For å sikre forutsigbarhet og stabilt kunne gå med overskudd ble en 10% økning av fellesutgifter vedtatt av styret ved budsjettmøte med OBOS i høst. Styret besluttet også å innføre ordningen Garantert Betalt Fellesutgifter (GBF) med virkning fra 01.03.26 - dette sikrer at borettslaget mottar sine krav på fellesutgifter til samme tid hver måned i sin helhet, uavhengig av om beboere har betalt fellesutgifter til forfall eller ikke.

GBF er også et krav for en eventuell etablering av IN-ordning i fremtiden.

Styret fortsetter å ha fokus på økonomien i borettslaget fremover for å ivareta en sikker og stabil drift i fremtiden.

## **4. Bomiljø og trivsel**

Styret har hatt fokus på et godt bomiljø.

Styret har gjennomført flere dugnader i fellesområdene.

- Utearealene m/ gressplen sommeren 2025
- Vaskerom
- Kjellerareal og trappegang
- Felles utstyrsbod

I perioden har også styret behandlet flere saker om støy og trivsel. Styret oppfordrer beboerne til å vise hensyn og bidra til et godt naboskap med å opprettholde fellesarealer, ryddige og rene, samt sørge for at husholdningsregler følges på alle punkter.

## 5. Særlige forhold

Vannlekkasjer har vært særlige hendelser av betydning for borettslaget i perioden.

En vannlekkasje ble en forsikringssak hos OBOS Forsikring v/ Gjensidige.

Hendelsene har vist det nødvendig å vurdere vedlikehold av borettslagets røranlegg i en eventuell vedlikeholdsplan.

## 6. Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende periode ha særlig fokus på:

- Å sikre stabil og sikker økonomisk drift
- Utrede vedlikeholdsbehov og lage en vedlikeholdsplan
- Etablere rutiner og følge opp husholdningsreglement for å sikre god trivsel og miljø for alle

Styret vurderer borettslagets økonomi og drift som håndterbar med god styring og kontroll.

## 7. Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## 8. Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeid og engasjement i perioden.

Sted: Oslo    Dato: 10.04.2026

Erik Andreas Vatland Johnsen

Styreleder

Amund Hamnes Aaberge

Styremedlem

Samantha Jørgensen

Styremedlem

## 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.

### 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -89 382.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader på 10% fra 01.01.2026.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

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 117 766. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, 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 2025, 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.

### *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.

### *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, 13. april 2026

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**



**Håkon Sundby**  
Statsautorisert revisor

**KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986889302, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-46 322</b>	<b>-27 485</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		117 766	-3 495 896
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-160 826	-8 347 741
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	11 824 800
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-43 060</b>	<b>-18 837</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	18	<b>-89 382</b>	<b>-46 322</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		43 562	31 118
Kortsiktig gjeld		-132 944	-77 440
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	18	<b>-89 382</b>	<b>-46 322</b>

**KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986889302, KLIENTNR. 6448**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 516 651	1 263 876	1 517 000	1 668 000
Andre inntekter	3	12 049	148	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 528 700</b>	<b>1 264 024</b>	<b>1 517 000</b>	<b>1 668 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styre honorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 188	-9 688	-10 000	-10 300
Forretningsfører honorar		-61 833	-59 008	-61 000	-63 745
Konsulent honorar		-24 526	-679 785	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-155 136	-2 897 010	-66 000	-120 000
Forsikringer		-70 346	-85 132	-87 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-138 879	-129 815	-140 000	-147 990
Energi/fyring	9	-53 809	-53 884	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 727	-118 067	-114 000	-97 000
Andre driftskostnader	10	-98 048	-96 363	-49 000	-54 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-765 721</b>	<b>-4 162 981</b>	<b>-631 230</b>	<b>-717 765</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>762 979</b>	<b>-2 898 957</b>	<b>885 770</b>	<b>950 235</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 147	12 781	2 000	0
Finanskostnader	12	-656 361	-609 719	-663 000	-611 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-645 214</b>	<b>-596 939</b>	<b>-661 000</b>	<b>-611 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>117 766</b>	<b>-3 495 896</b>	<b>224 770</b>	<b>339 235</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-1 024 774		
Udekket tap:		0	-2 471 122		
Reduksjon udekket tap:		117 766	0		

**KIRKEGÅRDSGT 3 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986889302, KLIENTNR. 6448**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<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		28 128	7 305
Forskuddsbetalte kostnader		15 393	18 273
Driftskonto OBOS-banken		0	3 969
Sparekonto OBOS-banken		41	1 570
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>43 562</b>	<b>31 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 568 562</b>	<b>23 556 118</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	14	-2 353 356	-2 471 122
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 351 856</b>	<b>-2 469 622</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 663 974	11 824 800
Borettsinnskudd	16	14 123 500	14 123 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 787 474</b>	<b>25 948 300</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 038	14 894
Leverandørgjeld		2 480	39 181
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 60 000)		54 358	0
Påløpte renter		53 068	23 365
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 944</b>	<b>77 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 568 562</b>	<b>23 556 118</b>
Pantstillelse	17	26 008 500	25 948 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2026

Styret i Kirkegårdsgt 3 Borettslag

Erik Andreas Vatland Johnsen Amund Hamnes Aaberge

Samantha Jørgensen

## 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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 516 651
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 516 651</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Til gode på forsikring fra Gjensidige	12 049
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 049</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 2024/2025	-30 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-30 000</b>

#### NOTE 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 188
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 188</b>

#### NOTE 7

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 640
Drift/vedlikehold VVS	-8 250
Drift/vedlikehold elektro	-8 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 017
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 980
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 862
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-5 915
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 136</b>

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

#### NOTE 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-58 918
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-76 316
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-138 879</b>

#### NOTE 9

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 809
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-53 809</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 081
Renhold ved firmaer	-25 842
Snørydding	-6 331
Andre driftskostnader	-7 791
Andre kontorkostnader	-2 245
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 233
Bank- og kortgebyr	-2 233
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-4 306
Tap på fordringer	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 048</b>

#### NOTE 11

##### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 370
Renter av driftskonto i OBOS-banken	40
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41
Andre renteinntekter	1 696
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 147</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-652 819
Renter på leverandørgjeld	-426
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 116
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-656 361</b>

#### NOTE 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	21 172 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 172 500</b>

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2024	-11 824 800
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	160 826

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 663 974</b>
------------------------------------	--------------------

#### NOTE 16

##### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-14 123 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 123 500</b>

#### NOTE 17

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 123 500
Pantelån	11 663 974
<b>TOTALT</b>	<b>25 787 474</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 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. Felleskostnadene er økt med 10 % fra nyttår og det er tatt opp kassekreditt.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim