



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 097 416  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 69  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 293 664	2 312 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 293 664</b>	<b>2 312 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	94 962
Annen driftskostnad		1 949 020	1 815 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 034 595</b>	<b>1 910 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>259 069</b>	<b>402 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 224	524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 224</b>	<b>524</b>
Annen finanskostnad		97 988	72 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 988</b>	<b>72 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 764</b>	<b>-71 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 304	330 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 008	43 056
Sum fordringer		51 008	43 056
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257	2 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257	2 198
Sum omløpsmidler		53 265	45 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 265</b>	<b>45 254</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 489 296	1 651 601
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 489 296</b>	<b>-1 651 601</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 489 296</b>	<b>-1 651 601</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 323 917	1 555 769
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 323 917</b>	<b>1 555 769</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 323 917</b>	<b>1 555 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 935	41 658
Leverandørgjeld		104 047	93 896
Skyldige offentlige avgifter			36
Annen kortsiktig gjeld		17 663	5 496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>218 645</b>	<b>141 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 542 562</b>	<b>1 696 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 265</b>	<b>45 254</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398161

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 097 416  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 69  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 976 097 416  
SAMEIET KIRKEVEIEN 69

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 293 664	2 312 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 293 664</b>	<b>2 312 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	94 962
Annen driftskostnad		1 949 020	1 815 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 034 595</b>	<b>1 910 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>259 069</b>	<b>402 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 224	524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 224</b>	<b>524</b>
Annen finanskostnad		97 988	72 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 988</b>	<b>72 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 764</b>	<b>-71 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 304	330 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>



Organisasjonsnr: 976 097 416  
SAMEIET KIRKEVEIEN 69

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 008	43 056
Sum fordringer		51 008	43 056
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257	2 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 257	2 198
Sum omløpsmidler		53 265	45 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 265</b>	<b>45 254</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 489 296	1 651 601
Sum opptjent egenkapital		-1 489 296	-1 651 601



Sum egenkapital	-1 489 296	-1 651 601
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 323 917	1 555 769
Sum annen langsiktig gjeld	1 323 917	1 555 769
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 323 917</b>	<b>1 555 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 935	41 658
Leverandørgjeld	104 047	93 896
Skyldige offentlige avgifter		36
Annen kortsiktig gjeld	17 663	5 496
Sum kortsiktig gjeld	218 645	141 086
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 542 562</b>	<b>1 696 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 265</b>	<b>45 254</b>



Organisasjonsnr: 976 097 416  
SAMEIET KIRKEVEIEN 69

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1244

Sameiet Kirkeveien 69



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 69

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1244>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Kirkeveien 69



Sak 1

## 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 2

## 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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges

Sak 3

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling  
Tore Løkkum foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak  
Tore Løkkum velges



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1244 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brian Herring

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Malmli
- Ingvild Fredbo



- Tharindu Madduma

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Løkkum
- Victoria Blyberg Herring



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Brian Patrick Herring	Hammerstadsgate 14 A
Styremedlem	Anne Synnøve Austenaa	Middelthuns Gate 17 E
Styremedlem	Ingvild Fredbo	Kirkeveien 69
Styremedlem	Bernt Malmli	Hammerstadsgate 14 A
Varamedlem	Tore Løkkum	Kirkeveien 69
Varamedlem	John Lewis	Hammerstadsgate 14 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### 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 Sameiet Kirkeveien 69

Sameiet består av 32 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sameiet Kirkeveien 69 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976097416, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215      176

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kirkeveien 69 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret har avholdt 3 ordinære styr møter i 2023. Utover dette har styret vært i løpende kontakt med vaktmester og leverandører i forbindelse med saker som måtte oppstå se lenger ned).

### Brannalarmanlegget

Årlig vedlikehold av brannalarmanlegg ble utført i februar 2023. Det er avdekket avvik på plassering av detektorene på loftet. Dette har styret har reklamert på overfor leverandøren og det forventes utbedret i løpet av året.

### Vedlikehold

Styret og vaktmester har gjennomført to «HMS» runder for å avdekke feil og mangler som krever utbedring på litt lengre sikt. · Diverse mindre vedlikeholdsarbeider blir gjort løpende, herunder bytte av defekte lamper og lyspærer.

På senhøsten 2022 har noen kjørt ut gjennom kjøreporten med for høy taklast. Det har medført at en avstivningsstang er bøyd ut av stilling. Ingen har dessverre tatt på seg ansvaret, noe Styret synes er beklagelig med tanke på at eventuelle utbedringskostnader må bekostes av alle seksjonseierne. Styret har reparert skaden selv, og ser an tilstanden til kjøreporten

I forbindelse med årskontroll av kjøreporten, og med tanke på skaden fra høsten 2022, har portleverandøren Hörmann konkludert med at det ikke er økonomisk fornuftig å reparere skaden da selve porten trekker på årene og er klar for utskiftning om kort tid. Ny kjøreport er kostnadsberegnet til rundt kr 50.000 inkl mva og arbeid. Kjøreporten fungerer greit for øyeblikket, men Styret tar sikte på å bytte den i løpet av 2024, under forbehold om økonomien i sameiet.

### Dugnader

Sameiet Kirkeveien 69 avholdt to dugnader i 2023. Det er holdt en vår dugnad i mai og en høst dugnad i september. I forbindelse med begge dugnadene, ble det bestilt avfalls container til benyttelse av sameierne. Følgende oppgaver ble gjennomført:

- Luket bedene og plante blomster i blomsterkassene
- Spylt i bakgård og fortauene utenfor
- Raket løv i bakgården
- Klippet hekken i Hammerstads Gate
- Vasket gelendre i alle oppgangene.
- Vasket vinduer i fellesoppgangene
- Ryddet og feiet loft og kjeller
- Kastet hensatte ting

### Vinduskomiteé

Det ble gjennomført en undersøkelse i januar om skifte av vinduer. Konklusjon er at det ikke blir en samlet utskiftning av vinduer. Men den enkelte seksjonseier kan skifte vinduer for egen regning, men dette må godkjennes av styret med hensyn til type og farge. Murbyen v/Ulf Teigen – Teigen Arkitekter AS har utbeidet en rapport over sameiets vinduer. Den blir gjort tilgjengelig på forespørsel.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten for energi og fyring.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 165 380,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 35 % fra 01.03.2024

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 500,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 69.

### Lån

Sameiet Kirkeveien 69 har lån i 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## 21UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 69

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirkeveien 69 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JYUW3-43PYX-G4XTX-E4YIP-LDFCE-44AIX



**SAMEIET KIRKEVEIEN 69**  
**ORG.NR. 976 097 416, KUNDENR. 1244**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 950 429	2 087 086	1 991 000	1 991 000
Andre inntekter	3	343 235	225 322	370 633	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 293 664</b>	<b>2 312 408</b>	<b>2 361 633</b>	<b>2 006 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-19 962	-14 000	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 180	-6 010	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-91 980	-88 440	-93 000	-97 500
Konsulenthonorar	7	-10 572	-5 586	-7 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-56 664	-171 736	-140 000	-200 500
Forsikringer		-199 732	-183 558	-202 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-438 584	-368 133	-420 500	-517 500
Energi/fyring	10	-937 138	-826 828	-750 000	-833 500
TV-anlegg/bredbånd		-179 684	-153 359	-163 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-28 486	-11 702	-15 000	-16 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 034 595</b>	<b>-1 910 313</b>	<b>-1 886 000</b>	<b>-2 180 075</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>259 069</b>	<b>402 095</b>	<b>475 633</b>	<b>-174 075</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 224	524	0	0
Finanskostnader	13	-97 988	-72 147	-75 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 765</b>	<b>-71 623</b>	<b>-75 000</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>162 304</b>	<b>330 472</b>	<b>400 633</b>	<b>-261 075</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		162 304	330 472		



**SAMEIET KIRKEVEIEN 69**  
**ORG.NR. 976 097 416, KUNDENR. 1244**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 860	95
Forskuddsbetalte kostnader		47 148	42 961
Sparekonto OBOS-banken		2 257	2 198
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>53 265</b>	<b>45 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 265</b>	<b>45 254</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 489 296	-1 651 601
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 489 296</b>	<b>-1 651 601</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 323 917	1 555 769
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 323 917</b>	<b>1 555 769</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 570	5 241
Leverandørgjeld		104 047	93 896
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		69 220	41 197
Skyldige offentlige avgifter		0	36
Påløpte renter		8 412	461
Påløpte avdrag		19 303	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 093	255
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>218 645</b>	<b>141 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 266</b>	<b>45 254</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.02.2024  
Styret i Sameiet Kirkeveien 69

Brian Patrick Herring/s/

Bernt Malmli/s/

Anne Synnøve Austenaa/s/

Ingvild Fredbo/s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### **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. 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.

### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 469 181
Fellesutg.u/and.undersk.ford.	416 748
Leie	48 000
Vaktmester.leil	37 824
Dugnad	19 200
Dugnadsrefusjon	-2 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 988 253</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vaktmester.leil	-37 824
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 950 429</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	22 661
Gebyr	5 119
Kapitalinnkallelse	314 370
Nøkler	1 085
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>343 235</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</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 2022/2023, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 180.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 572
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 572</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 854
Drift/vedlikehold elektro	-3 771
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 136
Kostnader dugnader	-404
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 664</b>

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

Eiendomsskatt	-606
Vann- og avløpsavgift	-299 422
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-135 114
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-438 584</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 834
Olje/Biomasse	-891 304
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-937 138</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 902
Lyspærer og sikringer	-2 805
Andre fremmede tjenester	-3 884
Trykksaker	-861
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 894
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 486</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	662
Andre renteinntekter	329
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 224</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 692
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-257
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 039
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 988</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	944 231
Nedbetalt i år	231 852
	-1 323 917
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 323 917</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-7 093
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 093</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Brannsikring

Brannsikring og nye dører. Nytt varslingsanlegg for brann.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er  
Selskapsnummer: 1244 Selskapsnavn: Sameiet Kirkeveien 69

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Tore Løkkum velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Brian Herring

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Bernt Malmli

Ingvild Fredbo

Tharindu Madduma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Tore Løkkum

Victoria Blyberg Herring

20 av 21

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.