



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 180 968  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 784 378	3 860 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 784 378</b>	<b>3 860 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 267	91 280
Annen driftskostnad		2 594 263	3 377 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 693 530</b>	<b>3 468 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 090 848</b>	<b>391 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 378	25 786
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 378</b>	<b>25 786</b>
Annen finanskostnad		277 368	230 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>277 368</b>	<b>230 727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-246 990</b>	<b>-204 941</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		843 858	186 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		2 205	
Andre fordringer		74 535	50 203
Sum fordringer		76 740	50 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 947	977 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 947	977 548
Sum omløpsmidler		1 074 687	1 027 751
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		5 273 422	6 117 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 273 422</b>	<b>-6 117 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 273 422</b>	<b>-6 117 280</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 088 337	6 757 647
Øvrig langsiktig gjeld		9 000	46 990
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 097 337</b>	<b>6 804 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 097 337</b>	<b>6 804 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 884	1 259
Leverandørgjeld		210 462	130 537
Annen kortsiktig gjeld		38 425	208 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>250 771</b>	<b>340 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 348 108</b>	<b>7 145 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376796

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 180 968  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 976 180 968  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 784 378	3 860 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 784 378</b>	<b>3 860 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 267	91 280
Annen driftskostnad		2 594 263	3 377 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 693 530</b>	<b>3 468 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 090 848</b>	<b>391 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 378	25 786
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 378</b>	<b>25 786</b>
Annen finanskostnad		277 368	230 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>277 368</b>	<b>230 727</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-246 990</b>	<b>-204 941</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		843 858	186 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>



Organisasjonsnr: 976 180 968  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		2 205	
Andre fordringer		74 535	50 203
Sum fordringer		76 740	50 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 947	977 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 947	977 548
Sum omløpsmidler		1 074 687	1 027 751
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</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		5 273 422	6 117 280
Sum opptjent egenkapital		-5 273 422	-6 117 280



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 273 422</b>	<b>-6 117 280</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 088 337	6 757 647
Øvrig langsiktig gjeld	9 000	46 990
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 097 337</b>	<b>6 804 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 097 337</b>	<b>6 804 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 884	1 259
Leverandørgjeld	210 462	130 537
Annen kortsiktig gjeld	38 425	208 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>250 771</b>	<b>340 393</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 348 108</b>	<b>7 145 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>



Organisasjonsnr: 976 180 968  
EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57

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

S/E Kirkeveien 57

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2023

Selskapsnummer: 7141





## Velkommen til årsmøte i S/E Kirkeveien 57

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:

Avstemningen åpner 20. april kl. 11:00 og lukker 23. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7141>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på 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 protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Kirkeveien 57**



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 er valgt

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Thomas Eckhoff og Christian Gulbransen foreslås

### Forslag til vedtak

Thomas Eckhoff og Christian Gulbransen 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. 7141 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92.000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 92.000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asli Rashid Sofe
- Jean Øhrn Jacobsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Fredrik Gulbransen	Ostadalsveien 4 B
Styremedlem	Thomas Eckhoff	Lindebergveien 28
Styremedlem	Madeleine Husby	Kirkeveien 57

### 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 S/E Kirkeveien 57

Sameiet består av 87 seksjoner.

S/E Kirkeveien 57 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976180968, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215          167

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

S/E Kirkeveien 57 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Vi har gjennom året hatt 5 møter. Vi hadde en omfattende rehabilitering / oppussing av både rommet innenfor takterrassen og vaskerommet i kjelleren samt tilstøtende rom med montering av nye bur til bruk som boder (som alle er utleide), og til slutt det gamle fyrrommet som ble gjort om til sykkelbod slutten av 2021. I tillegg byttet vi ut postkassene.

Alt dette koster penger og med økende strømpriser og generelt økende samt ta alt av vedlikehold over driftsbudsjettet gjør at vi nå tar et pust i bakken når det gjelder videre oppussing.

Det kom inn i fjor ønske om både maling av oppgangen og korridorene, samt fasaden og eventuell fasadevask, men dette er igjen så store økonomiske løft som vi kanskje ikke trenger akkurat nå. Vi har tidligere snakket om dugnad – og det har vi hatt for noen år tilbake, men det kommer som regel kun en håndfull personer som hjelper til, men det kunne kanskje være en ide å høre om hvordan interessen nå er for en ny dugnad. Styret tar gjerne innspill på dette og send gjerne en mail til [kirkeveien57@styrerommet.no](mailto:kirkeveien57@styrerommet.no) og meld din interesse. Hvis det blir aktuelt med dugnad, legger vi den til slutten av Mai, begynnelsen av Juni.

Ellers er det ikke så mye å fortelle om fra siste år, annet enn at Sameiet drives godt, og det er fokus på å holde kostnadene nede.

I år er det valg av 1 styremedlem. Både styreleder Christian Gulbransen og styremedlem Thomas Eckhoff har 1 år igjen av perioden og er ikke på valg.

Vi trenger 1 styremedlem som fortrinnsvis bor i Sameiet. Vi håper at flere melder seg og stiller til valg.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 823 916.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000. til større vedlikehold.

### 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 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Kirkeveien 57.

### Lån

S/E Kirkeveien 57 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Perneo Dokumentnøkkel: 7LDKG-WHLTP-UZ7MU-81XWMM-ITZA-OE534



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7LDKG-WHLTP-UZ7MU-81XWM-ITZA-OES34



**EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57**  
**ORG.NR. 976 180 968, KUNDENR. 7141**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 696 703	3 562 504	3 792 000	3 805 000
Andre inntekter	3	87 675	297 712	0	3 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 784 378</b>	<b>3 860 216</b>	<b>3 792 000</b>	<b>3 808 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 267	-11 280	-11 280	-12 972
Styrehonorar	5	-87 000	-80 000	-80 000	-92 000
Revisjonshonorar	6	-10 603	-9 264	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-146 983	-142 838	-147 000	-154 500
Konsulenthonorar	7	-7 531	-7 408	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-1 990	0	0
Drift og vedlikehold	8	-133 442	-607 549	-229 000	-250 000
Forsikringer		-233 286	-209 817	-250 000	-257 000
Kommunale avgifter	9	-542 401	-597 180	-552 000	-628 500
Energi/fyring	10	-802 822	-766 892	-490 000	-721 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 786	-198 468	-207 984	-214 000
Andre driftskostnader	11	-511 408	-836 277	-899 000	-458 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 693 530</b>	<b>-3 468 963</b>	<b>-2 886 264</b>	<b>-2 807 972</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 090 848</b>	<b>391 253</b>	<b>905 736</b>	<b>1 000 528</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	30 378	25 786	24 000	24 000
Finanskostnader	13	-277 368	-230 727	-220 000	-313 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-246 990</b>	<b>-204 941</b>	<b>-196 000</b>	<b>-289 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>843 858</b>	<b>186 313</b>	<b>709 736</b>	<b>711 528</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		843 858	186 313		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 313	15 131
Kundefordringer		2 205	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 117	35 072
Andre kortsiktige fordringer	14	105	0
Driftskonto OBOS-banken		386 257	211 075
Sparekonto OBOS-banken		611 690	766 473
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 273 422	-6 117 280
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 273 422</b>	<b>-6 117 280</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 088 337	6 757 647
Annen langsiktig gjeld	17	9 000	46 990
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 097 337</b>	<b>6 804 637</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 025	53 299
Leverandørgjeld		210 462	130 537
Påløpte renter		1 884	1 259
Annen kortsiktig gjeld	18	1 400	155 298
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>250 771</b>	<b>340 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 074 687</b>	<b>1 027 751</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57

Christian Fredrik Gulbransen/s/

Thomas Eckhoff/s/

Madeleine Husby/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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 832 484
Lån VVS	922 255
Felleskostnader	682 980
Fiber	207 984
Parkering	114 000
Utleie lokale	39 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 799 303</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-102 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 696 703</b>

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

Avsluttet depositumskontoer	37 990
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie p-plass og bod	49 650
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>87 675</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 267
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 267</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 2021/2022, og er på kr 87 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 213, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 603.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 531
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 531</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-30 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 969
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 552
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 954
Egenandel forsikring	-24 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-133 442</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-270 767
Renovasjonsavgift	-271 634
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-542 401</b>

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

Elektrisk energi	-145 772
Fjernvarme	-657 050
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-802 822</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 078
Vaktmestertjenester	-479 258
Andre fremmede tjenester	-3 349
Trykksaker	-814
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 213
Andre kontorkostnader	-581
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-3 396
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-511 408</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	703
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	728
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 730
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 378</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-277 368
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-277 368</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering purregebyr	105
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>105</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2013

-11 523 349

Nedbetalt tidligere

4 765 702

Nedbetalt i år

669 310

---

-6 088 337**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 088 337****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter

-9 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-9 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisering - utleie bod

-1 400

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-1 400**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79489911. 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](mailto: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

2020	Ny duk på balkongene mot bakgården	Dukene var falleferdige og revet opp og trengte utskiftning. Byttet til markiseduk som er meget solid mtp. vær og vind disse verandaene blir utsatt for.
2013	Vindusutskifting	Eide Entreprenør er engasjert
2006	Rehabilitering rørsystem/våtrom	I 2006 ble det gjennomført en felles totalrehab av gårdens rørsystem og leil våtrom.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 20.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.04.23

**Selskapsnummer:** 7141 **Selskapsnavn:** S/E Kirkeveien 57

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 er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Thomas Eckhoff og Christian Gulbransen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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 92.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Asli Rashid Sofe

Jean Øhrn Jacobsen

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.