



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 818	1 585 679
Sum inntekter		1 642 818	1 585 679
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	71 883
Annen driftskostnad		2 003 766	1 198 614
Sum kostnader		2 083 636	1 270 497
Driftsresultat		-440 818	315 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		816	14
Sum finansinntekter		816	14
Annen finanskostnad		272 056	207 084
Sum finanskostnader		272 056	207 084
Netto finans		-271 240	-207 070
Ordinært resultat før skattekostnad		-712 058	108 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-712 058	108 112
Årsresultat		-712 058	108 112
Totalresultat		-712 058	108 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-712 058	108 112
Sum overføringer og disponeringer		-712 058	108 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 492	50 502
Sum fordringer		59 492	50 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 930	403 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 930	403 444
Sum omløpsmidler		250 422	453 947
SUM EIENDELER		250 422	453 947

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 730 303	6 018 245
Sum opptjent egenkapital		-6 730 303	-6 018 245
Sum egenkapital		-6 730 303	-6 018 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 232 503	6 354 867
Sum annen langsiktig gjeld		6 232 503	6 354 867
Sum langsiktig gjeld		6 232 503	6 354 867
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 929	1 184
Leverandørgjeld		726 928	94 542
Annen kortsiktig gjeld		19 365	21 599
Sum kortsiktig gjeld		748 222	117 325
Sum gjeld		6 980 725	6 472 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 422	453 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491516

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 818	1 585 679
Sum inntekter		1 642 818	1 585 679
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	71 883
Annen driftskostnad		2 003 766	1 198 614
Sum kostnader		2 083 636	1 270 497
Driftsresultat		-440 818	315 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		816	14
Sum finansinntekter		816	14
Annen finanskostnad		272 056	207 084
Sum finanskostnader		272 056	207 084
Netto finans		-271 240	-207 070
Ordinært resultat før skattekostnad		-712 058	108 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-712 058	108 112
Årsresultat		-712 058	108 112
Totalresultat		-712 058	108 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-712 058	108 112
Sum overføringer og disponeringer		-712 058	108 112



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 492	50 502
Sum fordringer		59 492	50 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 930	403 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 930	403 444
Sum omløpsmidler		250 422	453 947
SUM EIENDELER		250 422	453 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 730 303	6 018 245
Sum opptjent egenkapital		-6 730 303	-6 018 245



Sum egenkapital	-6 730 303	-6 018 245
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 232 503	6 354 867
Sum annen langsiktig gjeld	6 232 503	6 354 867
Sum langsiktig gjeld	6 232 503	6 354 867
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 929	1 184
Leverandørgjeld	726 928	94 542
Annen kortsiktig gjeld	19 365	21 599
Sum kortsiktig gjeld	748 222	117 325
Sum gjeld	6 980 725	6 472 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	250 422	453 947



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Kirkeveien 53 Sameie

22. mai 2023

Selskapsnummer: 5378





Velkommen til årsmøte i Kirkeveien 53 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 19:00, Deichman Majorstuen - Kinoteket.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kirkeveien 53 Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2022 - 5378.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Milos Stojanovic	Kirkeveien 53	LEIL.103
Styremedlem	Carl Christian Dalaaker	Kirkeveien 53	LEIL.302
Styremedlem	Karin Lippestad	Kirkeveien 53	LEIL.206
Styremedlem	Ann-Kristin Nordgaard	Kirkeveien 53	
Varamedlem	Roshna Westad	Hammerstads Gate 23 A	

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kirkeveien 53 Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Kirkeveien 53 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875507222, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 164

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

Kirkeveien 53 Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak handlet om rør-og baderomsrehabiliteringen.

- Det er blitt avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor dette ble vedtatt i juni 2022
 - Gjennomgått tilbud og valg av entreprenør sommer 2022
 - Oppfølging av Entreprenør og samarbeid med OBOS for planlegging av informasjonsmøte november 2022
 - Oppstart og organisering av arbeidet i samråd med OBOS prosjekt.
 - Byggherremøte ca. hver andre uke fra desember og til mars 2023.
 - Styremøter ca. 2 ganger pr mnd for oppfølging av innkommende saker og dialog rundt samarbeid mtp oppussing. NB. Det har vært arrangert møter for styret i uformell setting for å sørge for et godt samarbeid og god dialog i tillegg til de møtene hvor det foreligger protokoller.
 - Oppfølging av vaktmester, renholdere og andre leverandører.
- I 2022 har vi dessverre også vært plaget av flere uheldige hendelser som har tatt mye tid. Blant annet innbrudd og tyveri fra boder, en lengre periode hvor det ble observert uvedkommende som gikk rundt på nattestid/kveldstid for å slå av lys i fellesareal, samt forsøk på å åpne dører.

Flere naboklager grunnet bråk, urinering innendørs i fellesareal, urinering ved inngangsparti Kirkeveien 53.

Tiltak som er gjort for å få bukt med problemene: Tettere kommunikasjon ut til beboere vedrørende husordensregler, informasjon om at det ikke er lov å lufte matos og lukt til fellesareal/ganger, og ei heller lov å oppbevare sko og andre verdisaker/gjenstander i gangene.

Det har vært oppfølging av kommunale boliger da vi har 3 slike leiligheter i bygget. Vi har innhentet tilbud på oppgradering av trapp hvor det ble avdekket skade i 2020, men det er ikke godtatt tilbud enda.

Vi har også solgt vaskekort, fulgt opp og registrert beboernes nøkkelbrikker for å deaktivere de som ikke lenger er i bruk.

I 2023 vil det være mer fokus på:

- Dugnad for å få oppgradert fellesarealer ved behov (Rydding av felleareal, bakgård, plante blomster m.m)
- Innhente nye tilbud for eksterne leverandører for å få ned kostnadene til sameiet.
- Ferdigstille rehabiliteringsprosjektet for soilrørene - og baderomsrehabilitering.

Ellers er det gjort fortløpende oppfølging av både beboere, leietakere og leverandører.



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 på i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene og finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader rundt rehabilitering av rør/våtrom ikke har forfalt enda.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 497 800. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 14 000 000 og en økning av felleskostnader på 7 %.

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 130 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Kirkeveien 53 Sameie.

Lån

Kirkeveien 53 Sameie 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 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 53

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kirkeveien 53 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

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 inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Regnskap 2022 - 5378.pdf



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>.

Oslo, 10. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53
ORG.NR. 875 507 222, KUNDENR. 5378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 898	1 472 628	1 676 000	1 759 000
Innbetalinger		0	103 850	0	0
Andre inntekter	3	7 920	9 201	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 642 818	1 585 679	1 681 000	1 764 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 883	-8 883	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-63 000	-63 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-93 300	-100 000
Konsulenthonorar	7	-321 560	-83 008	-50 000	0
Drift og vedlikehold	8	-687 358	-128 651	-14 160 000	-130 000
Forsikringer		-126 306	-117 288	-126 000	-139 000
Kommunale avgifter	9	-212 692	-205 670	-209 900	-239 000
Energi/fyring	10	-224 603	-250 563	-225 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 880	-168 416	-170 000	-183 000
Andre driftskostnader	11	-157 455	-150 080	-177 500	-189 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 083 636	-1 270 497	-15 288 583	-1 310 500
DRIFTSRESULTAT		-440 818	315 182	-13 607 583	453 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	816	14	0	0
Finanskostnader	13	-272 056	-207 084	-690 000	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 240	-207 070	-690 000	-335 000
ÅRSRESULTAT		-712 058	108 112	-14 297 583	118 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	108 112		
Udekket tap		-712 058	0		



BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53
ORG.NR. 875 507 222, KUNDENR. 5378

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 637	2 575
Forskuddsbetalte kostnader		56 855	47 928
Driftskonto OBOS-banken		184 468	397 036
Sparekonto OBOS-banken		6 462	6 408
SUM OMLØPSMIDLER		250 422	453 947
SUM EIENDELER		250 422	453 947
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 730 303	-6 018 245
SUM EGENKAPITAL		-6 730 303	-6 018 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 232 503	6 354 867
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 232 503	6 354 867
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 365	21 599
Leverandørgjeld		726 928	94 542
Påløpte renter		1 929	1 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		748 222	117 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 422	453 947
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2023
Styret i Boligsameiet Kirkeveien 53

Milos Stojanovic /s/

Carl Christian Dalaaker /s/

Karin Lippestad /s/



Ann-kristin Nordgaard /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 474 875
Kabel-tv	160 023
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 634 898

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	4 300
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	2 950
SUM ANDRE INNETEKTER	7 920

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 160, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-321 123
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-437
SUM KONSULENTHONORAR	-321 560

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sans Bygg AS	-618 431
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-618 431
Drift/vedlikehold bygninger	-11 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-687 358

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 197
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 692

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 133
Strøm oljefyr el.bereder	-199 470
SUM ENERGI / FYRING	-224 603

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

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-48 150
Vakthold	-29 211
Renhold ved firmaer	-71 534
Andre fremmede tjenester	-815
Kontor- og datarekvisita	-990
Trykksaker	-1 162
Andre kostnader tillitsvalgte	-160
Andre kontorkostnader	-703
Porto	-760
Bank- og kortgebyr	-2 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 455

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	473
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	289
SUM FINANSINTEKTER	816

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-272 056
SUM FINANSKOSTNADER	-272 056

NOTE: 14**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 566 238
Nedbetalt tidligere	211 371
Nedbetalt i år	122 364
	-6 232 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 232 503



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604819. 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

2020 - 2020	Rehabilitering av fasader	Pigging av betong, korrosjonsbeskyttelse på armering, gjenoppbygging av balkonger, etablering av luftet pussystem med tilleggsisolasjon, ny overflatepuss. Nye nedløp og balkongbeslag.
2013 - 2013	Rehabilitering av Heis	
2010 - 2010	Nye ytterdører mot bakgården	
2010 - 2010	Nye felles vann- og avløpsrør kjeller	
2010 - 2010	Utskiftning rørstammer L.205-304-305-405	utført av Bravida
2009 - 2009	Montert nytt porttelefonanlegg	
2005 - 2005	maling av inngangsparti og korridor	Kostnad kr 30.000,-
2005 - 2005	Utskiftning av vinduer	Statens veivesen dekker utgifter til nye vinduer for alle leil. ut mot Kirkeveien, som har gamle vinduer.
2004 - 2004	Elektrisk arbeid - totalreovering	Elektrisk arbeide. Arbeidet ble slutført som planlagt i slutten av mars 2004. Dette var en totalreovering som inkluderte utskiftning av alle gamle stigeledninger, tavle i kjeller, lamper i ganger og sikringsskapene til respektive beboere. Arbeidet ble utført av Elektriker'n på Majorstua. Dette var et arbeide som opprinnelig var budsjettert i 2003, men som ble flyttet over til 2004. Arbeidet kostet ca. 350.000, og det ble tatt opp et ekstra lån på kr. 200.000



2004 - 2005 utskiftning av entredører

(over 5 år) for å igangsette tiltaket. Nå har vi en brannsikker gård. Det har ikke lyktes styret å komme fremt il tilbud om nye inngangsdører for de leilighetene som ikke byttet ut sine dører ved hovedutskifting i 2004.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 5378 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 53 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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