



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 875507222

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 274 389	2 240 801
Sum inntekter		7 274 389	2 240 801
Kostnader			
Lønnskostnad		89 870	79 870
Annen driftskostnad		1 304 166	12 436 611
Sum kostnader		1 394 036	12 516 481
Driftsresultat		5 880 353	-10 275 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 708	8 631
Sum finansinntekter		8 708	8 631
Annen finanskostnad		1 086 424	991 120
Sum finanskostnader		1 086 424	991 120
Netto finans		-1 077 716	-982 489
Resultat før skattekostnad		4 802 637	-11 258 169
Årsresultat		4 802 637	-11 258 169
Totalresultat		4 802 637	-11 258 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 802 637	-11 258 169
Sum overføringer og disponeringer		4 802 637	-11 258 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		140	15 751
Andre fordringer		68 553	68 553
Sum fordringer		68 693	84 304
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 395	233 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 395	233 207
Sum omløpsmidler		719 088	317 511
SUM EIENDELER		719 088	317 511

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 185 835	17 988 472
Sum opptjent egenkapital		-13 185 835	-17 988 472
Sum egenkapital		-13 185 835	-17 988 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 796 796	18 063 373
Sum annen langsiktig gjeld		13 796 796	18 063 373
Sum langsiktig gjeld		13 796 796	18 063 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 270	126 182
Leverandørgjeld		73 176	91 140
Annen kortsiktig gjeld		29 681	25 288
Sum kortsiktig gjeld		108 127	242 610
Sum gjeld		13 904 923	18 305 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 088	317 511



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455251

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 274 389	2 240 801
Sum inntekter		7 274 389	2 240 801
Kostnader			
Lønnskostnad		89 870	79 870
Annen driftskostnad		1 304 166	12 436 611
Sum kostnader		1 394 036	12 516 481
Driftsresultat		5 880 353	-10 275 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 708	8 631
Sum finansinntekter		8 708	8 631
Annen finanskostnad		1 086 424	991 120
Sum finanskostnader		1 086 424	991 120
Netto finans		-1 077 716	-982 489
Resultat før skattekostnad		4 802 637	-11 258 169
Årsresultat		4 802 637	-11 258 169
Totalresultat		4 802 637	-11 258 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 802 637	-11 258 169
Sum overføringer og disponeringer		4 802 637	-11 258 169



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		140	15 751
Andre fordringer		68 553	68 553
Sum fordringer		68 693	84 304
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 395	233 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 395	233 207
Sum omløpsmidler		719 088	317 511
SUM EIENDELER		719 088	317 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 185 835	17 988 472
Sum opptjent egenkapital		-13 185 835	-17 988 472



Sum egenkapital	-13 185 835	-17 988 472
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 796 796	18 063 373
Sum annen langsiktig gjeld	13 796 796	18 063 373
Sum langsiktig gjeld	13 796 796	18 063 373
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270	126 182
Leverandørgjeld	73 176	91 140
Annen kortsiktig gjeld	29 681	25 288
Sum kortsiktig gjeld	108 127	242 610
Sum gjeld	13 904 923	18 305 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	719 088	317 511



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5378

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

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:

23. april 2025 kl. 18:00, Majorstuen skole, Bogstadveien 74, 0366 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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 BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges fysisk på årsmøte.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges fysisk på årsmøte.
- Velges fysisk på årsmøte.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges fysisk på årsmøte .



Styrets årsrapport

I det videre vil styret kort gjøre rede for arbeidet som er utført i løpet av styreperioden 2024/2025.

Styret har i løpet av 2024/2025 avholdt flere styremøter, både fysisk og på teams. Temaene for møtene har blant annet vært å få orden på Unloc-systemet slik at eiere kan dele nøkler, se hvilke tiltak som kunne bidra til hyggeligere fellesområder på kort sikt innenfor årets budsjett, reforhandle avtaler for å redusere felleskostnader, samarbeid med omkringliggende bakgårder og regnskap.

For å kommunisere med beboere har styret i all hovedsak benyttet seg av Vibbo for å nå ut til flest mulig. Styret opplever at Vibbo er en fin plattform for å nå ut til eiere og leietakere. Styret skulle likevel gjerne sett at flere utleiere sørger for at leietakere kommer seg inn på Vibbo og får med seg den informasjonen som deles der. Når det gjelder viktig som styret har vært avhengig av at alle beboere får meg seg har det vært hengt opp lapper i fellesområdene og postet lapper i postkassene.

Av vedlikehold og prosjekter styret har jobbet med i styreperioden 2024/2025 er blant annet følgende:

- Oppgradert inngangsparti mot Kirkeveien med sparkel og maling i fargen Kokkos.
- Hatt dyprens og boning av linoleumsgulvene i alle etasjene inkludert heisen
- Gjennomført Ozonsanering av fellesområdene
- Reforhandlet og inngått en ny og billigere forsikringsavtale
- Reforhandlet og forlenget avtalen med Telia i nye 3 år. Den nye avtalen inkluderer kun internett og medfører en total besparelse på ca. 120 000kr i året. Avtalen innebærer at de som ønsker en oppgradering til høyere hastighet eller TV inkludert kan gjøre dette gjennom Telia sine nettsider på egen bekostning.
- Det er jobbet aktivt, sammen med forretningsfører i OBOS, for å snu økonomien og skape en sunn økonomi i sameiet.
- Det er satt av 800 000kr i budsjettet for å renovere trappen ut mot Kirkeveien. Det kommende styret må innhente tilbud og sette i gang dette prosjektet.
- Hatt befaring med Anticimex i kjelleren og tettete sprekker i betong med stålnetting.
- Laget nye retningslinjer for postkasse- og ringeklokkesklit for å skape et hyggeligere inngangsparti.
- Sagt opp tidligere vaktmester for å inngå en ny avtale med en mer effektiv og rimeligere vaktmester.
- Svart ut e-poster fra beboere.
- Levert ut vaskebrikker til beboere som benytter seg av sameiets fellesvaskeri.
- Plantet blomster i bakgården.
- Gjennomført samarbeidsmøte med omkringliggende bygårder.

Ting som må gjøres i løpet av tiden om kommer:

- Overvannskum i bakgård må tømmes for å unngå at det blir lekkasje i garasjekjeller under.
- Gjerde og port i bakgård må fikses
- Busker og blomster i bakgården må klippes til og fikses.
- Tre i bakgården må trimmes.
- Plen i bakgården bør revurderes grunnet rotteinvasjon. Det kan være best å bare få lagt betongdekke her, men ta høyde for overvannshåndtering som må fikses.
- Fellesareal inne bør ferdigstilles og males ferdig.



- Takterrasser må ha gode rutiner for renhold av sluk iht. husordensregler
- Dugnad bør organiseres for å få ryddet opp i kjeller og fellesareal.
- Mur under trapp ved hovedinngang
- Rørene inn til bygget
- Oppdatering av FDV mtp Sans bygg.
- Fikse inngang hvor rotter har kommet seg inn i bygg ved bod innerst til høyre ved vaskerom.
- Avvikling av vaskerom? Dette har kostet sameiet mer i service enn vi får inn, og det er dumt at fellesskapet skal betale for noe som fåtallet bruker.
- Ny vaktmester må inn.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 170 499	2 233 101	3 350 000	3 130 000
Vaskeri		5 400	6 500	5 000	0
Andre inntekter	3	2 900	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 178 799	2 240 801	3 355 000	3 130 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-15 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-48 025	-795 514	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-100 204	-10 546 852	-475 000	-925 000
Forsikringer		-135 911	-138 572	-153 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-277 934	-241 128	-278 000	-307 680
Energi/fyring	10	-162 302	-233 312	-215 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 674	-204 894	-214 000	-223 000
Andre driftskostnader	11	-256 176	-172 349	-235 500	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 394 036	-12 516 481	-1 810 500	-2 209 680
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 784 763	-10 275 680	1 544 500	920 320
Innbetalt andel fellesgjeld		4 095 590	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 880 353	-10 275 680	1 544 500	920 320
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 708	8 631	0	0
Finanskostnader	13	-1 086 424	-991 120	-1 232 000	-960 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 077 716	-982 489	-1 232 000	-960 000
ÅRSRESULTAT		4 802 637	-11 258 169	312 500	-39 680
Overføringer:					
Udekket tap		0	-11 258 169		
Til annen egenkapital		4 802 637	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	15 751
Forskuddsbetalte kostnader		68 553	68 553
Driftskonto OBOS-banken		437 850	226 570
Sparekonto OBOS-banken		212 545	6 637
SUM OMLØPSMIDLER		719 088	317 511
SUM EIENDELER		719 088	317 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-13 185 835	-17 988 472
SUM EGENKAPITAL		-13 185 835	-17 988 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 796 796	18 063 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 796 796	18 063 373
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 443	25 288
Leverandørgjeld		73 176	91 140
Påløpte renter		5 270	108 578
Påløpte avdrag		0	17 604
Annen kortsiktig gjeld	16	1 238	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 127	242 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 088	317 511
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i Boligsameiet Kirkeveien 53

Karin Lippestad

Carl Christian Dalaaker

Ann-Kristin Nordgaard

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 753 644
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 258 518
Kabel-TV	159 575
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-1 238
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 170 499

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

Nøkler	2 900
SUM ANDRE INNTEKTER	2 900

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. Av dette er kr 10 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 499, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 400
SUM KONSULENTHONORAR	-48 025

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 003
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 201
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 204

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 626
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 934

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 975
Olje	-143 326
SUM ENERGI / FYRING	-162 302

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

Lokalleie	-1 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 352
Vaktmestertjenester	-117 788
Vakthold	-25 509
Renhold ved firmaer	-79 719
Andre fremmede tjenester	-11 860
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 499
Andre kontorkostnader	-796
Bank- og kortgebyr	-2 853
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 176

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	488
SUM FINANSINNTEKTER	8 708

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 086 401
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-1 086 424

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 281 425
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	4 095 590
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-13 185 835

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-18 249 240
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	185 867
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	170 987
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	4 095 590
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 796 796

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning administrasjonslån pr. 31.12.2024	-1 238
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 238



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 2024, 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 2024, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 regnskapsførerregnskap 2024 - 1.pdf



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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold, forsikringer og energi/fyring.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lån.

Resultat

Årets resultat på kr 4 802 637,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 610 961.



Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 800 000 til større vedlikehold som omfatter maling.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5378 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.