



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 225 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114
Forretningsadresse: v/ Advokatfirmaet Røer ANS
Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: christen Røer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 800 976	3 729 109
Sum inntekter		3 800 976	3 729 109
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 476 018	4 098 728
Sum kostnader		3 476 018	4 098 728
Driftsresultat		324 958	-369 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 778	3 155
Annen finansinntekt		35 230	33 256
Sum finansinntekter		38 008	36 411
Annen rentekostnad		80 923	137 506
Sum finanskostnader		80 923	137 506
Netto finans		-42 915	-101 095
Ordinært resultat før skattekostnad		282 043	-470 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 043	-470 714
Årsresultat		282 043	-470 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 043	-470 713
Sum overføringer og disponeringer		282 043	-470 713



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 749 755	2 869 761
Sum varige driftsmidler		1 749 755	2 869 761
Sum anleggsmidler		1 749 755	2 869 761
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		264 377	538 643
Sum fordringer		264 377	538 643
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 611 606	1 990 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 611 606	1 990 984
Sum omløpsmidler		2 875 983	2 529 627
SUM EIENDELER		4 625 738	5 399 388
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 139 600	1 857 557
Sum innskutt egenkapital		2 139 600	1 857 557
Sum egenkapital		2 139 600	1 857 557
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 749 755	2 869 761
Sum annen langsiktig gjeld		1 749 755	2 869 761
Sum langsiktig gjeld		1 749 755	2 869 761
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		736 383	672 070
Sum kortsiktig gjeld		736 383	672 070
Sum gjeld		2 486 138	3 541 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 625 738	5 399 388



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 755912

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 225 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114
Forretningsadresse: v/ Advokatfirmaet Røer ANS
Frogner Atrium
Frognerveien 10
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: christen Røer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 800 976	3 729 109
Sum inntekter		3 800 976	3 729 109
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 476 018	4 098 728
Sum kostnader		3 476 018	4 098 728
Driftsresultat		324 958	-369 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 778	3 155
Annen finansinntekt		35 230	33 256
Sum finansinntekter		38 008	36 411
Annen rentekostnad		80 923	137 506
Sum finanskostnader		80 923	137 506
Netto finans		-42 915	-101 095
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		282 043	-470 714
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 043	-470 714
Årsresultat		282 043	-470 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 043	-470 713
Sum overføringer og disponeringer		282 043	-470 713



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

1 749 755	2 869 761
1 749 755	2 869 761

Sum anleggsmidler	1 749 755	2 869 761
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

264 377	538 643
264 377	538 643

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 611 606	1 990 984
2 611 606	1 990 984

Sum omløpsmidler	2 875 983	2 529 627
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	4 625 738	5 399 388
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

2 139 600	1 857 557
2 139 600	1 857 557

Sum egenkapital	2 139 600	1 857 557
-----------------	-----------	-----------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

1 749 755	2 869 761
1 749 755	2 869 761

Sum langsiktig gjeld	1 749 755	2 869 761
----------------------	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld	736 383	672 070
Sum kortsiktig gjeld	736 383	672 070
Sum gjeld	2 486 138	3 541 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 625 738	5 399 388



Organisasjonsnr: 980 225 194
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



SAMEIET KIRKEVEIEN 114

ÅRSRAPPORT 2020

Årsmøte i 2020 ble holdt onsdag 10.juni 2020. Til stede var i alt 21 seksjonseiere.

Styret har i perioden bestått av:

Lars Gammelager, Kirkeveien 114 A - Styreleder	valgt 2019
Øyvind Reiseegg, Kirkeveien 114 A - Styremedlem	valgt 2019
Kari Standnes, Kirkeveien 114 E - Styremedlem	valgt 2019
Marit Krogstad, Kirkeveien 114 B - Styremedlem	valgt 2020
Valentina Beqiri Faye Schjøll, Kirkeveien 114 D	valgt 2020
<i>Varamedlemmer</i>	
Ewan Smith, Kirkeveien 114 D	valgt 2020
Anne Bjølseth, Kirkeveien 114 C	valgt 2020

Funksjonsperioden for styremedlemmene er 2 år, og for varamedlemmene 1 år. I styret er kvinneandelen 3/5 og med varamedlemmene 4/7. I perioden har det vært avholdt i alt 6 styremøter.

Sameiet Kirkeveien 114 er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 980 225 194. Forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS, v/advokat Christen Røer. Advokatfirmaet Røer ANS er også sameiets autoriserte regnskapsfører. Sameiets revisor er BDO AS. Sameiet Kirkeveien 114 forestår driften av boligeiendommen Kirkeveien 114. Som vaktmester er fra 1. januar 2018 engasjert Engelstad Gårdservice. Sameiet Kirkeveien 114 har ingen ansatte. Sameiet har sentralvarme og varmt vann levert fra Hafslund Varme. Utover dette forurenses ikke det ytre miljø.

1. Regnskap 2020

Sameiet Kirkeveien 114's regnskap for 2020 viser et årsoverskudd på kr 282 043.

Egenkapitalen 31. desember 2020 blir da kr 2 139 600. Fellesinnbetalingene ble forhøyet med 2 % fra 1. juli 2020, og utgjorde kr. 3 056 776 for 2020. Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret kan disponere sameiets egenkapital og disponible midler. Det er kostnadsført i alt kr 396 977 til vedlikehold. Til heisene er brukt i alt kr. 163 422. Til bygningene er det brukt kr 36 161, mens det til utvendige arbeider er brukt kr. 16 122. Til vaskeriet er medgått kr 15 286.

Lokalene i mellombygget, 2. etasje, er leid ut til Oslo Massasje as. Kontrakten er forlenget og utløper nå 1. september 2026, men med en oppsigelsesadgang etter 5 år. «Vaktmesterleiligheten» og «hjemmehjelpsleiligheten» i oppgang E er leid ut.

2. Budsjettforslag 2021.

Styrets forslag til driftsbudsjett for 2021 bygger på en økning av innbetalingene fra seksjonseierne på 2% med virkning fra 1. juli 2021. Dette gir ordinære innbetalinger fra seksjonseierne på kr 3 118 808. Samlede budsjetterte inntekter blir kr. 3 863 091. Samlede



budsjetterte kostnader er kr 3 856 129. Det er avsatt kr 605 000 til vedlikehold. Til faste kostnader er det avsatt kr 805 500 og til administrasjon kr 745 929. Av faste kostnader estimeres forsikring til kr 235 000, kommunale avgifter til kr 487 500 og strøm til kr 76 500. Det er avsatt kr. 1 252 600 til betjening av lånet som er tatt opp til finansiering av fasade- og balkongrehabilitering.

Fasaderehabiliteringen 2006 ble lånefinansiert. Lånet nedbetales er nedbetalt i 2022. Det er et annuitetslån og rentefoten var 3,60 % p.a. ved låneopptaket og p.t. er rentesatsen den 3,05 % p.a. Årlig terminbeløp er basert på rentesatsen pr. januar 2021.

3. Forsikring og takster.

Fra 20. september 2021 ble forsikringen overført til If Skadeforsikring fra Gjensidige Forsikring. Fullverdigrunnlaget er kr. 270 596 179. Premien for samme perioden 20. september 2020 til 19. september 2021 er kr. 198.287.

Det er vedtatt at egenandel skal dekkes av seksjonseier / leilighetseier, forutsatt at skaden skyldes mangelfullt vedlikehold av seksjonen - særlig bad og våtrom - eller at skadeårsaken tilskrives seksjonseier / leilighetseier eller beboers uaktsomme opptreden. Styret vil innskjerpe at bad og våtrom må holdes i forskriftsmessig stand. Det påligger eier å sørge for dette, og denne plikten påligger eier selv om leiligheten er utleid.

If Forsikring har for vannskader fra radiatorene og rør til radiatorene, og at det må forventes lekkasje fra radiatorene, vedtatt at egenandelen på skader fra radiatorene på kr. 50.000 pr. skade. Seksjonseierne er varslet om at denne forhøyede egenandel ved skader fra radiatorer som ikke er skiftet, vil bli belastet denne seksjonseier. Sameiet Kirkeveien 114 har anbefalt alle som ikke har skiftet radiatorer om å skifte radiatorene.

4. Vaktmester og vedlikehold

Fra 1. januar 2018 er firmaet Engelstad Gårdservice engasjert som vaktmester og driftsansvarlig. Vaktmester rapporter til styret og kontakt mellom seksjonseiere/beboere og vaktmester skal skje gjennom styrets medlemmer som er utpekt som vaktmesterkontakt.

Vaktmester har ansvar for løpende vedlikehold, renhold og håndtering av gårdens søppelsystem. Utover rent rutinemessige oppgaver er det blant annet utført følgende:

- Reparasjon og maling av gulv i varmesentral
- Utbedring av huller i kjellergulv og utvendig omkring trapper
- Fjernet røtter fra treer i bedet foran mellombygget
- Rengjøring og oppmerking av parkeringsplasser samt etablere ny skilting.
- Etablering av levegger rundt containere
- Skilting og oppmerking av p-plasser
- Utskiftet låsesylindre i ytterdører

Det er i juni 2020 også foretatt kamerainspeksjon av bunnledninger. Selve inspeksjonen er utført av innleid firma med spesialkompetanse. Etter samråd med vaktmester og rørlegger er det vurdert at rensetiltak ikke foreløpig er nødvendig.



5. Parkering

Styret observerer at parkeringsbestemmelsene ofte ikke etterleves. Parkering foretas hyppig utenfor de oppmerkede (og bortleide) plasser. Hyppig parkerer også uvedkommende på leide plasser.

Søknad om parkeringsplass og garasje plass sendes forretningsfører. Det er ingen fast gjesteparkering. Plassene som Premiemagasinet leier på nedre gårdsplass kan benyttes av besøkende fra kl. 17.00 til kl. 07.00 den påfølgende dag. Tilsvarende kan de plasser Oslo Massasje leier brukes som gjesteparkering mellom kl. 20.00 til kl. 07.00. Det må understrekes at plassene kan brukes av besøkende og ikke av seksjonseierne. Det kan bare leies en plass pr. seksjon. Tilsvarende gjelder for garasje plass.

Det er i løpet av 2020 arbeidet med å etablere trygg overdekket sykkelparkering i en garasje. Tilbud om å melde interesse for å leie egen sykkelplass er sendt alle seksjonseiere.

6. Utleie av egen seksjon

Etter vedtektene i Sameiet Kirkeveien 114 skal utleie meldes til sameiets forretningsfører. Det er ikke alltid disse bestemmelser etterleves, og styret og forretningsfører må derfor igjen innskjerpe disse. Hverken styret eller forretningsfører undersøker selvstendig hvem som bebor de enkelte leiligheter. Ringetablå og postkasser må merkes. Det må også monteres navneskilt på entrédøren. Navneskilt til ringetablå rekvireres ved henvendelse til Hegdehaugens Jernvare som har mal som passer våre ringetablåer.

7. Brenselsregnskap.

Utgifter til oppvarming føres som et eget brenselsregnskap. Brenselsregnskapet for perioden 1. juni 2019 til 31. mai 2020 viste samlede kostnader på kr 899 124,- og et overskudd 216 948,-. De foregående år har kostnadene vært noe høyere.

Det oppfordres til å redusere varmen på radiatorene om natten, ved fravær om dagen og ved eventuelle lengre fravær. Dette vil redusere energiforbruket og dermed kostnadene.

8. Kommunale avgifter.

Når det gjelder de kommunale avgifter som beregnes for eiendommen Kirkeveien 114, så er vann- og avløpsavgiften forbruksavhengig. De øvrige kommunale avgifter, renovasjonsavgift og feieravgift øker i den takt som Bystyret i Oslo til enhver tid bestemmer. Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er ansvarlig for betalingen av eiendomsskatten. For de seksjoner som eies av Sameiet Kirkeveien 114, vil Sameiet bli krevet for eiendomsskatt.

9. Beboerhåndbok.

Revidert utgave av beboerhåndboken forelå november 2019. Denne reviderte utgaven er sendt elektronisk til samtlige seksjonseiere og sendes også i elektronisk form til megler ved salg. Beboerhåndboken kan også av den enkelte seksjonseier fås i elektronisk format ved henvendelse til forretningsfører eller lastes ned på sameiets hjemmeside ref. neste punkt.



10. Hjemmeside

Hjemmeside for Boligsameiet Kirkeveien 114 er www.kirkeveien114.no. Hensikten med hjemmesiden er at denne skal inneholde bakgrunnsinformasjon om gården og sameiet, kontaktinformasjon til styret og være et sted for å nedlaste beboerhåndboken med vedtekter og husordensregler.

11. Avfall.

Det er i Oslo Komme krav til kildesortering av avfall. Matavfall skal legges i grønne poser, plast i blå poser og restavfall i hvite poser eventuelt i vanlige, vrenge plastposer. Poser kastes i søppelsjaktene. Det har i perioder vært problemer med ukurant avfall som kastes i søppelsjaktene, noe som medfører ekstra arbeid for vaktmester og periodevis stenging av sjakter.

Papp og papir legges i gårdens papircontainere. Containere for papir og kartong ble flyttet til baksiden av bygget i 2019. Plasseringen var tenkt som en prøveoppstilling er nå etablert som en permanent løsning. Det henstilles til at det ved full container ikke legges avfall oppå eller ved siden av, men i neste ledige container.

Alt annet avfall skal ikke henstilles på gården eiendom eller kastes i søppelsjaktene, men bringes til nærmeste returpunkt, enten glass og metallcontainere eller kommunal gjenbruksstasjon. Informasjon finnes på Oslo Kommunes Hjemmesider.

12. Heiser

Plan- og Bygningsetatens heiskontroll gjennomførte periodisk sikkerhetskontroll av heisene august 2018. Det ble bla påpekt at de innvendige heisgrindene ikke tilfredsstilte gjeldene sikkerhetskrav. Myhre Heis & Elektro AS har i 2019 gjennomført en utskifting av de innvendige skyvedørene, med henblikk på å ivareta kravene. Det ble også innhentet alternative tilbud, blant tilbud på komplett utskifting av heisdørene til nye automaddører, noe som skulle koste 4-5 ganger så mye som tilbudet fra Myhre. Selskapet Myhre heis har senere endret navn til Orona Heis.

Det er etter gjennomført utskifting av innvendige skyvedører vært støy fra heisene når de passerer etasjene. Det har også vært flere tilfeller av heisdører som sittede fast noe som har ført til heisstans.

Styret har i løpet av 2020 reklamert over arbeidende flere ganger og Orona Heis har blitt gitt flere frister for utbedring av feil og mangler. I løpet av 2020 konkluderte styret at reklamasjonene ikke førte frem og at det var nødvendig å involvere en annen aktør for å utbedre de mangelfulle heisdørene.

Det er inngått avtale med firmaet Lian Heis AS som har utarbeidet rapport om heisenes tilstand og påbegynt utbedring av dørene. Utbedring er påbegynt februar 2021, men fremdriften er avhengig av bestillingstid på reservedeler. Styret har tillit til at Lian Heis skal kunne utbedre manglene på tilfredsstillende vis. Det er styrets hensikt å kreve kostnadene for utbedring av feil og mangler dekket av Orona Heis.

Serviceavtalen med Orona heis er oppsagt og det er pr. 1.1.2021 inngått serviceavtale med Lian Heis.



13. TV-Bredbånd (fiber).

Sameiet er tilknyttet Telia (tidligere GET) og har kollektive avtale om TV og internettforbindelse. Avtalen ble i 2019 reforhandlet og utvidet, etter at det var innhentet alternative tilbud fra andre leverandører.

Den kollektive avtalen er en såkalt Flex-løsning som inneholder en grunnpakke med TV og bredbånd. Bredbånd kan om ønskelig velges bort og da vil man få levert TV større innhold, eller omvendt, man kan velge bort TV og få en raskere internettforbindelse. Det er selvklaart også mulig å få begge deler mot egenbetaling. Endringer av individuell løsning gjøres ved henvendelse direkte til Telias kundeservice.

14. Støy

Det har i løpet av året innkommet flere klager til styret omkring støy både i forbindelse med oppussing og i forbindelse med fest.

Styret oppfordrer generelt til at problemer med støy søkes løst på minnelig vis mellom naboer, og oppfordrer til at tavlen i oppgangen brukes til å informere om tid og varighet av planlagt støy.

Styret ber likevel om at beboere som opplever gjentakende støy henvender seg til styret og eventuelt inngir en skriftlig klage. Ved klage over støy er det viktig at klagen er så konkret og presis som mulig, særlig med tanke på tidspunkt, varighet og støyens karakter.

Styret ser alvorlig på klager over støy og følger disse opp mot seksjonseier.

Oslo, den 15. april 2021

Lars Gammelager
Styret leder

Øyvind Reisegg
Styremedlem

Kari Standnes
Styremedlem

Valentina Deqiri Faye Schjøll
Styremedlem

Marit Krogstad
Styremedlem

Christen Rør
Forretningsfører



BALANSE

SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Bygninger	9,10	1 749 755	2 869 761
Sum anleggsmidler		1 749 755	2 869 761
Restanser fellesutgifter, husleie		67 261	28 787
Forskuddsbetalte kostnader		197 116	329 350
Påløpt Brensel		0	180 506
Bankinnskudd		2 611 606	1 990 984
Sum omløpsmidler		2 875 983	2 529 627
SUM EIENDELER		4 625 738	5 399 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond 01.01	1 857 557	2 328 270	
Årets overskudd+ underskudd-	282 043	-470 713	
Vedlikeholdsfond		2 139 600	1 857 557
Sum opptjent egenkapital		2 139 600	1 857 557
DnB Bank asa lån	6	1 749 755	2 869 761
Sum langsiktig gjeld		1 749 755	2 869 761
Leverandørgjeld		153 928	308 867
Forskuddsbetalt fellesutgifter, leie		172 804	69 153
Forskuddsbetalt brensel		285 457	271 571
Påløpte renter lån		1 312	2 760
Andre påløpte kostnader		120 805	19 720
Annen kortsiktig gjeld		2 077	0
Sum kortsiktig gjeld		736 383	672 070
SUM EGENKAPITAL/GJELD		4 625 738	5 399 388

Oslo, den 15/4 2021

Lars Gammelager
Styrets lederMarit Krogstad
Styremedlem

Marit Krogstad

Valentina Bediri Faye -Schjøll
StyremedlemKari Standnes
Styremedlem

Kari Standnes

Øyvind Reisegg
StyremedlemChristen Rør
Forretningsfører

Christen Rør

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

**RESULTATREGNSKAP**
SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	2020 Regnskap	2019 Regnskap
Fellesutgifter		3 056 776	2 996 514
Husleie		407 208	397 800
Garasjeleie		153 120	157 098
Parkeringsleie		163 392	161 541
Salg nøkler, skilt		0	2 125
Vaskeripenger		20 480	9 800
Andre inntekter		0	4 231
Sum driftsinntekter		3 800 976	3 729 109
Styrehonorar	7	158 000	149 700
Arbeidsgiveravgift		22 278	21 107
Avskrivning bygg	9	1 120 006	1 071 558
Forsikring bygning		252 228	256 892
Kommunale avgifter og eiendomskatt		468 495	427 255
Strøm		68 136	104 571
Vaktmestertjenester		300 828	341 648
Snerydding, strøing		20 083	19 385
Bredbåndsavgift		377 458	310 381
Vaskeriet: vedlikehold og strøm	2	15 286	24 212
Vedlikehold	3	396 977	1 087 113
Forretningsførsel inkl. mva		213 000	210 000
Revisjonshonorar inkl. mva	8	16 493	16 625
Andre honorarer inkl. mva.	5	13 449	13 949
Andre driftskostnader	4	33 302	44 332
Sum driftskostnader		3 476 018	4 098 728
Driftsresultat		324 958	-369 618
Renteinntekter bankinnskudd		2 778	3 155
Utbytte Gjensidige		35 230	33 256
Renteutgifter lån		80 923	137 506
Sum netto finansposter		42 914	101 094
Arsoverskudd(+)/ Årsunderskudd(-)		282 043	-470 713
Overføring vedlikeholdsfond		282 043	-470 713

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



NOTER TIL REGNSKAP 2020 BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

Note 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent. Sameiet har ingen ansatte.

	2020	2019
Note 2 Vaskeriet		
Strøm - vaskeri	15 286	16 290
Vedlikehold	0	7 922
Sum	15 286	24 212

Note 3 Vedlikehold		
Bygninger	36 161	41 918
VVS-Anlegg	17 981	32 713
Elektrisk og lyspærer	11 901	4 635
Heiser, generelt vedlikehold	163 422	88 592
Heiser utbedring etter HK-rapport	0	764 308
Utearealer	16 122	52 014
Dørcalling	9 229	13 381
Nøkler	1 415	10 314
Diverse	140 747	79 239
Sum vedlikehold bygg og uteareal	396 977	1 087 113

Note 4 Andre driftsutgifter		
Husleiegjoroer	0	6 150
Ligningsoppgaver	14 310	13 635
Bankgebyrer	4 267	4 326
Styremøter/årsmøte	2 500	4 197
Containerleie	5 080	7 700
Styretavla	0	7 500
Andre driftskostnader	7 145	825
Sum andre driftsutgifter	33 302	44 332

Note 5 Andre honorarer		
Krogsveen Utleiemegler	13 449	13 949
Sum andre honorarer	13 449	13 949

NOTE 6 **Lån**
Lånet er tatt opp til finansiering av fasadeoppussingen/ balkongrehabiliteringen. Lånet er et usikret gjeldsbrev lån med flytende rente. Innfrielsesdato 23.09.2022
Lånet er et annuitetslån. Rentesatsen er pr. 31. desember 2020 3,05 %.
Neste års avdrag 2021 er kr. 1.157.577.
Avdrag 2022 er 592.177
Innfrielsesdato 23.09.2022

NOTE 7 **Ansatte**
Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon
Styrehonorar er utbetalt med samlet kr. 158.000.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



NOTE 8 Revisjonshonorar
Honoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

NOTE 9 Anleggsmidler
Balkongrehabilitering og fasadeoppussing 2006, finansiert med lånopptak.
Avskrives årlig med samme beløp som avdrag lån.

Anskaffet august 2006		13 780 347
Avskrevet tidligere år	10 910 586	
Årets avskrivning	1 120 006	12 030 592
Saldo 31.12.2020		1 749 755

Avskrivningsplanen videre er kr 1.157.577 i 2021 og 592.177 i 2022.
22. september 2022 er anleggsmidlet ferdig avskrevet.

NOTE 10 Anleggsmidler - utleieseksjoner
Ved et eventuelt salg vil hele salgssummen bli innberettet som inntekt.
Lokalene er ikke oppført i balansen, inngangsverdien er derfor kr 0,-.
Seksjon 3,4,5 og 6 er utleid som ett næringslokale.
Seksjon 7 utleid som bolig.
Seksjon 8 utleid som bolig.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

BUDSJETT 2021

BUDSJETT REGNSKAP REGNSKAP

2021 2020 2019

INNETEKTER:

FELLESINNBETALING	0101-3006	1 543 644	3 056 776	2 996 514
FELLESINNBETALING +2 %	0107- 3112	1 574 517		
LEIEINNETEKTER	0101-3112	419 500	407 208	397 800
GARASJELEIE	0101-3006	70 992		
GARASJELEIE + 2 %	0107-3112	72 412	153 120	157 098
PARKERINGSLEIE	0101-3006	81 696		
PARKERINGSLEIE + 2 %	0107-3112	83 330	163 392	161 541
ANDRE INNETEKTER		15 000	20 480	16 156
RENTEINNETEKTER+UTBYTTE		2 000	38 008	36 411
SUM INNETEKTER		3 863 091	3 838 984	3 765 520

UTGIFTER:

FASTE KOSTNADER

FORSIKRING		235 000	252 228	256 892
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER		487 500	468 495	427 255
EIENDOMSSKATT FOR EGNE SEKSJONER		6 500		
STRØM		76 500	68 136	104 571
SUM		805 500	788 859	788 718

ADMINISTRASJON

FORRETNINGSFØRSEL INKL MVA		214 000	213 000	210 000
REVISJON		18 000	16 493	16 625
ANDRE HONORARER		20 000	13 449	13 949
VAKTMESTERTJENESTE		310 000	300 828	341 648
STYREHONORAR		161 200	158 000	149 700
ARBEIDSGIVERAVGIFT		22 729	22 278	21 107
SUM		745 929	724 048	753 029

VEDLIKEHOLD		605 000	396 977	1 087 113
REHABILITERING AV HEISENE		0		
ANDRE DRIFTSUTGIFTER		52 000	33 302	44 332
SNEMÅKING		22 500	20 083	19 385
TV BREDBÅND		389 600	377 458	310 381
VASKERIET- VEDLIKEHOLD OG STRØM		26 000	15 286	24 212
AVSKRIVNING BYGG		1 157 600	1 120 006	1 071 558
SUM		2 252 700	1 963 112	2 556 981

TERMINBELØP LÅN				
RENTEUTGIFTER		52 000	80 923	137 506

SUM UTGIFTER 3 856 129 3 556 942 4 236 234

Overskudd+ / Underskudd - 6 961 282 042 -470 714

Underskudd dekkes av egenkapitalen.

Oslo, den 15.april 2021

Lars Gammehager
Styrets leder

Marit Krogstad
Styremedlem

Marit Krogstad

Valentina Beqiri Faye-Schjøll
Styremedlem

Kari Standnes
Styremedlem

Kari Standnes

Øyvind Reisegg
Styremedlem

Christen Rør
Forretningsfører

Christen Rør



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 114

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kirkeveien 114.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 17:41:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1M7MQ-C40ZG-FZGAW-E5ZDX-IH14Y-OEZKI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>