



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 240 801 | 1 642 818 |
| Sum inntekter | | 2 240 801 | 1 642 818 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 12 436 611 | 2 003 766 |
| Sum kostnader | | 12 516 481 | 2 083 636 |
| Driftsresultat | | -10 275 680 | -440 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 631 | 816 |
| Sum finansinntekter | | 8 631 | 816 |
| Annen finanskostnad | | 991 120 | 272 056 |
| Sum finanskostnader | | 991 120 | 272 056 |
| Netto finans | | -982 489 | -271 240 |
| Resultat før skattekostnad | | -11 258 169 | -712 058 |
| Årsresultat | | -11 258 169 | -712 058 |
| Totalresultat | | -11 258 169 | -712 058 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -11 258 169 | -712 058 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 258 169 | -712 058 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 84 304 | 59 492 |
| Sum fordringer | | 84 304 | 59 492 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 233 207 | 190 930 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 233 207 | 190 930 |
| Sum omløpsmidler | | 317 511 | 250 422 |
| SUM EIENDELER | | 317 511 | 250 422 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 17 988 472 | 6 730 303 |
| Sum opptjent egenkapital | | -17 988 472 | -6 730 303 |
| Sum egenkapital | | -17 988 472 | -6 730 303 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 126 182 | 1 929 |
| Leverandørgjeld | | 91 140 | 726 928 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 25 288 | 19 365 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 242 610 | 748 222 |
| Sum gjeld | | 18 305 983 | 6 980 725 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 511 | 250 422 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395391

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 240 801 | 1 642 818 |
| Sum inntekter | | 2 240 801 | 1 642 818 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 12 436 611 | 2 003 766 |
| Sum kostnader | | 12 516 481 | 2 083 636 |
| Driftsresultat | | -10 275 680 | -440 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 631 | 816 |
| Sum finansinntekter | | 8 631 | 816 |
| Annen finanskostnad | | 991 120 | 272 056 |
| Sum finanskostnader | | 991 120 | 272 056 |
| Netto finans | | -982 489 | -271 240 |
| Resultat før skattekostnad | | -11 258 169 | -712 058 |
| Årsresultat | | -11 258 169 | -712 058 |
| Totalresultat | | -11 258 169 | -712 058 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -11 258 169 | -712 058 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 258 169 | -712 058 |



Organisasjonsnr: 875 507 222
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 84 304 | 59 492 |
| Sum fordringer | | 84 304 | 59 492 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 233 207 | 190 930 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 233 207 | 190 930 |
| Sum omløpsmidler | | 317 511 | 250 422 |
| SUM EIENDELER | | 317 511 | 250 422 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 17 988 472 | 6 730 303 |
| Sum opptjent egenkapital | | -17 988 472 | -6 730 303 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -17 988 472 | -6 730 303 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 063 373 | 6 232 503 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 126 182 | 1 929 |
| Leverandørgjeld | 91 140 | 726 928 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 288 | 19 365 |
| Sum kortsiktig gjeld | 242 610 | 748 222 |
| Sum gjeld | 18 305 983 | 6 980 725 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 317 511 | 250 422 |



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5378

Kirkeveien 53 Sameie



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:

24. april 2024 kl. 19:00, Frelsesarmeen Majorstua, Kirkeveien 62 B, 0368 Oslo - I lillesalen.

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 frammmøteliste 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. Årsrapport 2023.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 70 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann-Kristin Nordgaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Lippestad
- Velges under årsmøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|---------------|
| Leder | Carl Christian Dalaaker | Kirkeveien 53 |
| Styremedlem | Karin Lippestad | Kirkeveien 53 |
| Styremedlem | Ann-Kristin Nordgaard | Kirkeveien 53 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Rør og våtromsrehabilitering 2022-2023

Ferdigstilling av rør- og våtromsrehabiliteringen har tatt tid. Det har vært mye korrespondanse mellom OBOS Prosjekt, Sans Bygg og Sameiet.

Utskifting av vaktmester

Kenneth Sagen fra AKW Drift AS er ansatt som ny vaktmester. Vi har sagt opp avtalen fra Coors.

Serviceavtale på teknisk rom

Vi har inngått ny serviceavtale på teknisk rom med Kultek AS. Det vil bli gjort vedlikehold på varme, vann og pumpe på teknisk rom.

Vaskerom

Prisene ble økt til 20kr pr vask. Vaskebrikker er fylt opp. administrasjon av kjøp og salg. Tørketrommel skal bestilles service på.

Oppgradering av kameraovervåkning

Vi har oppdatert tilbudet med Securitas. Nye og bedre kameraer. Alt styres gjennom app, og lagres i kameraene slik at vi slipper å måtte ha en server kjørende i OLH. Kun styreleder har tilgang til kameraene.

Kartlagt nøkkelbrikker

Forberedende arbeid på å deaktivere nøkkelbrikker. Det er ikke satt en dato ennå, ettersom vi må ha et mer pålitelig digitalt nøkkelsystem i bruk før dette blir gjort.

Økonomiske valg for å få god likviditet.

Styret har jobbet mye med å forbedre den økonomiske situasjonen til Sameiet. Det er flere av våre avtaler som er oppdatert for å få bedre priser og tjenester. I all hovedfokus på å redusere våre kostnader og økt vedlikehold av det vi har. Lånekostnaden er satt i egen post på faktura for felleskostnadene for å kunne justere iht renteendringer.

Rotter - Anticimex, feller i kjeller,

Det er inngått avtale med Anticimex vedrørende rottene i bakgård, og de følger tett opp. Nabogård er informert om at de må forbedre sine rutiner for restaurantene, samt egen avfallshåndtering. Vi har fått dialog med Kirkeveien51, men svaret fra styret der var ikke tilfredsstillende. Vi har varslet videre klage til bydelsoverlege, som videre har pålagt styret i kv51 om å bekjempe invasjonen. Bymiljøetaten har sendt brev til nabogård (Kirkeveien 51) med pålegg om å sette inn tiltak for søppelhåndtering. Nabogården har satt inn flere søppelkasser for å hindre at det blir overfylt. Vi har bedt Anticimex om å sette inn ytterligere tiltak i bakgården. Vi har også bedt Anticimex om å undersøke bod området der det er observert rotter.



Rottefeller i bodområdet er satt ut av styret, det er fanget 3-4 rotter i tidlig fase. Lufteluke i bodområdet er tettet med netting for å hindre adkomst av rotter. En rotte er fanget etter at lufteluke ble tettet.

Boligselskapet har inngått ny avtale med KONE for heis-service avtale.

Endringen innebærer en årlig besparelse på kr 21,236kr.

Boligselskapet har inngått ny avtale med Avarn Security for heisalarm avtale.

Endringen innebærer en årlig besparelse på kr 1,980kr.

Unloc - Ringeklokkesystemet

Det har lenge vært feil på porttelefonen vår.

Å reparere den vil koste minimum 40.000,- om alt går etter plan.

Vi har godtatt et tilbud fra Unloc om digital ringeklokke og montert dette.

Alle eiere skal ha tilgang.

Tilkobling av felles ventilasjonsanlegg:

Det har siste året vært en del arbeid i forbindelse med at enkelte beboere har koblet seg på felles ventilasjonsanlegg, og at dette har spredt matos og røyklukt i fellearealene.

Ventilasjonen i bygget er naturlig avtrekk, så De som har koblet seg på oppfordres umiddelbart til å koble seg av felles anlegg og å koble opp kullfiltervifte.

Fellesareal i kjeller og i bakgård/søppelcontainere.

Oppfølging og koordinering av fjerning av søppel og gjensatte møbler i fellesareal:

Det må forbedres rutiner blant de som leier ut leiligheter i bygget, slik at leietakere fjerner søppel og møbler på egen regning. Å benytte vaktmester til å fjerne ting koster sameiet unødig.

Naboklager:

Styret har også fulgt opp en del klager når det gjelder støy og sjenerende oppførsel. Dette har blitt tatt på alvor av de seksjonseierne som ble kontaktet, og det er inntrykk av at det er gode naboforhold i bygget i dag.

Dyrehold i bygget:

Det er i utgangspunktet søknadspliktig å ha dyrehold i bygget, og dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere med tanke på støy, og etterlatenskap i fellesareal både ute og inne. Det er viktig for alles trivsel at man rydder opp etter seg.

Videre arbeid:

Videre fokus blir å rydde opp i bakgården, dugnad, plante blomster m.m, samt innhente flere tilbud for eksterne leverandører for å få ned kostnadene til sameiet ytterligere ned.

Rottebekjempelsen er fortsatt høy prioritet.

Innhente tilbud på trapp ved hovedinngang og OLH rom, som må vedlikeholdes.

Fornyelse av vedtekter:

Vedtektene bør sees på og oppdateres noe. Blant annet med tanke på tilgang til gjesteparkeringsplasser og generell informasjon som er utdatert.



Gjennomgang av bygget:

I forbindelse med gjennomgang av bygget i etterkant av Sans Bygg sitt arbeid samt bygge av vaktmesterselskap, har man fått et visst inntrykk av byggets tilstand. Bygget er fra 1936 og det begynner å bli en stund siden det er blitt gjort oppgraderinger av fellesareal. Det bør sees på om vi skal få malt inngangspartiet og kanskje fått oppgradert gulvet for å få et mer innbydende fellesareal.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ på kr 17 988 472 egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av rør og bad.

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

Resultat

Årets resultat på kr 11 258 169 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 74 901.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 475 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 53 Sameie.

Lån

Kirkeveien 53 Sameie har et lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 omfatter 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 regnskapsførersekasjon
12 av 23 Årsrapport 2023.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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 233 101 | 1 634 898 | 2 245 000 | 3 350 000 |
| Andre inntekter | 3 | 7 700 | 7 920 | 5 000 | 5 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 240 801 | 1 642 818 | 2 250 000 | 3 355 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 000 | -7 625 | -5 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 993 | -92 288 | -100 000 | -102 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -795 514 | -321 560 | 0 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -10 546 852 | -687 358 | -945 000 | -475 000 |
| Forsikringer | | -138 572 | -126 306 | -139 000 | -153 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -241 128 | -212 692 | -239 000 | -278 000 |
| Energi/fyring | 10 | -233 312 | -224 603 | -245 000 | -215 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -204 894 | -173 880 | -183 000 | -214 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -172 349 | -157 455 | -189 500 | -235 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -12 516 481 | -2 083 636 | -2 125 500 | -1 810 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -10 275 680 | -440 818 | 124 500 | 1 544 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 8 631 | 816 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -991 120 | -272 056 | -335 000 | -1 232 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -982 489 | -271 240 | -335 000 | -1 232 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -11 258 169 | -712 058 | -210 500 | 312 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -11 258 169 | -712 058 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 15 751 | 2 637 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 68 553 | 56 855 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 226 570 | 184 468 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 637 | 6 462 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 317 511 | 250 422 |
| SUM EIENDELER | | 317 511 | 250 422 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14 | -17 988 472 | -6 730 303 |
| SUM EGENKAPITAL | | -17 988 472 | -6 730 303 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 18 063 373 | 6 232 503 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 18 063 373 | 6 232 503 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 25 288 | 19 365 |
| Leverandørgjeld | | 91 140 | 726 928 |
| Påløpte renter | | 108 578 | 1 929 |
| Påløpte avdrag | | 17 604 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 242 610 | 748 222 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 511 | 250 422 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.03.2024

Styret i Boligsameiet Kirkeveien 53

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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 604 332 |
| Lån | 468 869 |
| Kabel-TV | 159 900 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 233 101 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Vaskeri | 6 500 |
| Nøkler | 1 200 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 7 700 |

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 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -28 125

OBOS Prosjekt AS -753 533

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 656

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, administrasjonsgebyr -1 200

SUM KONSULENTHONORAR -795 514

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sans Bygg AS -10 345 145

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -10 345 145

Drift/vedlikehold bygninger -33 685

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 515

Drift/vedlikehold heisanlegg -126 112

Drift/vedlikehold brannsikring -38 395

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 546 852

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -121 027

Feieavgift -383

Renovasjonsavgift -119 718

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -241 128

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -22 447

Strøm oljefyr el.bereder -210 864

SUM ENERGI / FYRING -233 312

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 937 |
| Driftsmateriell | -398 |
| Vaktmestertjenester | -51 394 |
| Vakthold | -31 254 |
| Renhold ved firmaer | -76 249 |
| Andre fremmede tjenester | -1 973 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790 |
| Andre kontorkostnader | -384 |
| Bank- og kortgebyr | -2 971 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -172 349 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 609 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 175 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 847 |
| SUM FINANSINTEKTER | 8 631 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1 | -57 186 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2 | -933 934 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -991 120 |

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.

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 verdøkninger 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, lån 1**

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden var 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -6 566 238 |
| Nedbetalt tidligere | 333 735 |
| Nedbetalt i år | 6 232 503 |

0

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2023 | -18 249 240 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 185 867 |

-18 063 373**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 063 373**



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 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5378 Selskapsnavn: Kirkeveien 53 Sameie

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.