



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 850 521	3 800 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 850 521</b>	<b>3 800 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 983 044	3 476 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 983 044</b>	<b>3 476 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 523</b>	<b>324 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 561	2 778
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 561</b>	<b>2 778</b>
Annen rentekostnad		39 855	80 923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 855</b>	<b>80 923</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 294</b>	<b>-78 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

592 323

1 749 755

**Sum varige driftsmidler**

**592 323**

**1 749 755**

**Sum anleggsmidler**

**592 323**

**1 749 755**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer

322 440

264 377

**Sum fordringer**

**322 440**

**264 377**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

2 080 658

2 611 606

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

**2 080 658**

**2 611 606**

**Sum omløpsmidler**

**2 403 098**

**2 875 983**

**SUM EIENDELER**

**2 995 421**

**4 625 738**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

1 968 783

2 139 600

**Sum innskutt egenkapital**

**1 968 783**

**2 139 600**

**Sum egenkapital**

**1 968 783**

**2 139 600**

#### Gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		592 323	1 749 755
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		434 315	736 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>434 315</b>	<b>736 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 026 638</b>	<b>2 486 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 995 421</b>	<b>4 625 738</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 714400

#### 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 28.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 980 225 194  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 850 521	3 800 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 850 521</b>	<b>3 800 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 983 044	3 476 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 983 044</b>	<b>3 476 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 523</b>	<b>324 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 561	2 778
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 561</b>	<b>2 778</b>
Annen rentekostnad		39 855	80 923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 855</b>	<b>80 923</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 294</b>	<b>-78 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-170 817</b>	<b>246 813</b>



Organisasjonsnr: 980 225 194  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

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

592 323	1 749 755
<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>

Sum anleggsmidler

592 323	1 749 755
---------	-----------

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

322 440	264 377
<b>322 440</b>	<b>264 377</b>

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

2 080 658	2 611 606
<b>2 080 658</b>	<b>2 611 606</b>

Sum omløpsmidler

2 403 098	2 875 983
-----------	-----------

SUM EIENDELER

2 995 421	4 625 738
-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

1 968 783	2 139 600
<b>1 968 783</b>	<b>2 139 600</b>

Sum egenkapital

1 968 783	2 139 600
-----------	-----------

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

592 323	1 749 755
<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>

Sum langsiktig gjeld

592 323	1 749 755
---------	-----------

Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld	434 315	736 383
Sum kortsiktig gjeld	434 315	736 383
Sum gjeld	1 026 638	2 486 138
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 995 421</b>	<b>4 625 738</b>



Organisasjonsnr: 980 225 194  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
3

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 114

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kirkeveien 114.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



## **BDO**

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: LOYG8-PEON0-FBD5A-QQZXS-HQE56-044YU



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-23 14:59:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LOYG8-PEONO-F8D5A-QQZXS-HQE56-044YU

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>



## BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

### ÅRSRAPPORT 2021

Årsmøte i 2021 ble holdt onsdag 9.juni 2021. Møtet ble gjennomført digitalt på grunn av smittevernsrestriksjoner. 21 seksjonseiere deltok på årsmøtet.

Styret har i perioden bestått av:

Lars Gammelager, Kirkeveien 114 A - Styreleder	valgt 2021
Anne Bjølseth, Kirkeveien 114 C - Styremedlem	valgt 2021
Ewan Smith, Kirkeveien 114 D - Styremedlem	valgt 2021
Marit Krogstad, Kirkeveien 114 B - Styremedlem	valgt 2020
Valentina Beqiri Faye Schjøll, Kirkeveien 114 D	valgt 2020
<i>Varamedlemmer:</i>	
Hilde Søltnes, Kirkeveien 114 E	valgt 2021
Ruben Romero, Kirkeveien 114 E	valgt 2021

Funksjonsperioden for styremedlemmene er 2 år, og for varamedlemmene 1 år.

Styrets kjønnsmessige fordeling er 40% menn og 60% kvinner. Inkludert varamedlemmer er fordelingen 43% menn og 57% kvinner.

I perioden har det vært avholdt i alt 6 styremøter. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter og lignende om pågående saker.

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. Engelstad Gårdservice er engasjert som vaktmester. Sameiet Kirkeveien 114 har ingen ansatte. Sameiet har sentralvarme og varmt vann levert fra Hafslund Varme.

#### 1. Regnskap 2021

Sameiet Kirkeveien 114's regnskap for 2021 viser et årsunderskudd på kr 170 817.

Egenkapitalen 31. desember 2021 blir da kr 1 968 783. Fellesinnbetalingene ble forhøyet med 2 % fra 1. juli 2021, og utgjorde kr. 3 118 398 for 2021. Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret kan disponere sameiets egenkapital og disponible midler. Det er kostnadsført i alt kr 864 636 til vedlikehold. Til heisene er brukt i alt kr. 416 877 Til bygningene er det brukt kr 207 485, mens det til utvendige arbeider er brukt kr. 31 436. Til vaskeriet er medgått kr 20 622.

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 2022.

Styrets forslag til driftsbudsjett for 2022 bygger på en økning av innbetalingene fra seksjonseierne på 2% med virkning fra 1. juli 2022. Dette gir ordinære innbetalinger fra seksjonseierne på kr 3 181 003. Samlede budsjetterte inntekter blir kr 3 940 459. Samlede budsjetterte kostnader er kr 3 937 546. Det er avsatt kr 845 000 til vedlikehold. Til faste kostnader er det avsatt kr 839 226 og til administrasjon kr 797 970. Av faste kostnader estimeres forsikring til kr 205 000, kommunale avgifter til kr 488 500 og strøm til kr. 128 000. Det er avsatt kr. 605 000 til betjening av lånet som er tatt opp til finansiering av fasade- og balkongrehabilitering i 2006. Lånet er nedbetalt i juni 2022. Det er videre avsatt kr 350 000 til betjening av nytt lån som skal optas i 2022 til finansiering av heisprosjektet.

## 3. Forsikring og takster.

Fra 20. september 2021 ble forsikringen overført til Fremtind Forsikring fra If Skadeforsikring. Fullverdigrunnlaget er kr. 284 618 837. Premien for samme perioden 20. september 2021 til 19. september 2022 er kr. 175 516.

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.

Forsikringsselskapet krever en forhøyet egenandel for skader knyttet til radiatorene. Egenandelen er på kr. 50.000 pr. skade. Sameiet Kirkeveien 114 har anbefalt alle seksjonseiere som fortsatt har opprinnelige radiatorer om å skifte disse. Den forhøyede egenandelen vil bli belastet seksjonseier dersom skaden skyldes gamle utdaterte radiatorer.

## 4. Vaktmester og vedlikehold

Firmaet Engelstad Gårdservice er engasjert som vaktmester og driftsansvarlig. Vaktmester rapporterer til styret og kontakt mellom seksjonseiere/beboere og vaktmester skjer gjennom den av 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:

- Maling av vinduer i trappeoppganger
- Vasking av brannbalkonger
- Reparasjon av trapp i B etter skader (forsikringssak)
- Bytte av ventiler i kjeller
- Utbedring av lekkasje fra terrasse
- Nedløpsrør på gavl byttet.

*Det skal også nevnes at det er utredet mulighet for bedre sirkulasjon i varmelegget og besluttet å bytte sirkulasjonspumpene. På grunn av leveranseproblem har dette ikke blitt gjort i 2021 men er planlagt utført uke 12, i år.*



## 5. Parkering

### Gjeldende parkeringsforhold

Søknad om parkeringsplass og garasjeplass sendes forretningsfører. Det er ingen fast gjesteparkering. Plassene som Premiemagasinet leier på nedre gårds plass 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 garasjeplass.

Styret observerer at parkeringsbestemmelsene ofte ikke etterleves. Det parkeres ofte utenfor de oppmerkede plasser og ofte parkerer også uvedkommende på leide plasser.

### Sykkelparkering

Det er i løpet av 2021 etablert sykkelparkering i garasje nummer 2. Fast sykkelparkeringsplass tildeles på samme måte som ved bilparkering etter forespørsel til forretningsfører som fører venteliste. Brukere betaler en fast månedlig leie for plassen.

### Oppgradering av gårdsrom

Styret har i løpet av 2021 arbeidet med forslag til oppgradering av gårdsrommet og etablering av felles plasser for korttidsparkering på øvre gårdsrom. Dette bli lagt frem sak på årsmøtet.

### Elbillading

Flere seksjonseiere har etterspurt mulighet for ladning av elbil. Styret har i løpet av 2021 innhentet tilbud fra flere leverandører og fremmer forslag på årsmøtet om etablering av infrastruktur for elbillading.

## 6. Utleie av egen seksjon

Etter vedtektene i Sameiet Kirkeveien 114 skal utleie meldes til sameiets forretningsfører. Det er ikke alltid disse bestemmelser etterleves. Styret og forretningsfører må derfor igjen innskjerpe denne bestemmelsen.

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. Skilt til postkassen kan bestilles gjennom posten.

## 7. Brenselsregnskap.

Utgifter til oppvarming føres som et eget brenselsregnskap. Brenselsregnskapet for perioden 1. juni 2020 til 31. mai 2021 viste samlede kostnader på kr 1 104 588,- mot samlede kostnader på kr. 899 124 for foregående periode.

For inneværende periode forventes betydelig høyere kostnader. 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.

Beboerhåndboken for Kirkeveien 114 inneholder vedtekter, husordensregler og annet informasjon. Seneste versjon forelå november 2019 og er utsendt pr. epost til alle seksjonseiere. Beboerhåndboken kan også fås ved henvendelse til forretningsfører eller lastes ned på sameiets hjemmeside

Styret har i løpet av 2021 arbeidet med å revidere beboerhåndboken. Forslag til revidert beboerhåndbok legges frem på årsmøtet.

Vi presiserer at utleiere plikter å levere beboerhåndboken til sine leietakere og oppfordrer til å gjennomgå husordensreglene.

## 10. Hjemmeside

Hjemmeside for Boligsameiet Kirkeveien 114 er [www.kirkeveien114.no](http://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.

### Husholdningsavfall og søppelsjakter

Husholdningsavfall skal legges i godt knyttede poser og kastes i søppelsjaktene. Det er i Oslo Kommune krav til kildesortering av avfall. Matavfall skal legges i grønne poser, plast i lilla poser og restavfall i solide, hvite poser eventuelt i vanlige, vrenge plastposer. Informasjon om kildesortering finnes på Oslo Kommunes Hjemmesider.

Fra oppsamlingspunkter i kjelleren sørger vaktmester for at avfallscontainere samles i søppelrommet til avhenting av renovasjonsetaten. Det har i perioder vært store problemer med ukurant avfall som kastes i søppelsjaktene: uemballert avfall, mat, elektroavfall, bygg-avfall etc. Dette medfører ekstra arbeid for vaktmester, ekstra utgifter for felleskapet og periodevis stenging av sjakter.

### Papp og papir

Papp og papir skal legges i gårdens papircontainere. Containere for papir og kartong er plassert ved innkjøringen til nedre gårdsplass.

### Annet avfall

Annet avfall skal ikke henstilles på gården eiendom eller kastes i søppelsjaktene, men bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller kommunal gjenbruksstasjon. Informasjon om kildesortering og returpunkter finnes på Oslo Kommunes Hjemmesider.



## 12. Heiser

Lian Heis AS har hatt serviceavtale på gårdens heissystemer siden januar 2021. Det er i løpet av 2021 utarbeidet tilstandsrapporter for alle heiser og foretatt løpende feilretting og utbedring av heisene. Blant annet har de innvendige skyvedørene blitt justert og en rekke mindre feil har blitt utbedret fortløpende.

Det er videre avdekket en rekke feil og mangler på heissystemene som krever større tiltak. Mangler kan først og fremst tilskrives heisenes alder og tidligere oppgraderinger som ble utført tilbake i 1994.

Dersom det ikke gjøres mer omfattende modernisering, vil det i årene fremover påløpe en del kostnader knyttet til feilretting og vedlikehold. Det kan også på sikt bli vanskelig å få reservedeler og komponenter. Krav til personsikkerhet ivaretas, men driften kan bli ustabil og hyppigere heisstands kan forventes.

Styret har etter innspill fra Lian Heis vurdert at en mer gjennomgripende modernisering av heisene er på tide. Dette legges frem som en sak for behandling på årsmøtet.

## 13. TV-Bredbånd (fiber).

Sameiet er tilknyttet Telia og har kollektiv 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 man vil man få levert en større TV-innholdspakke. Man kan også velge bort TV og få en raskere internettforbindelse. Det er også mulig å få begge deler mot egenbetaling. Endringer av individuell løsning gjøres ved henvendelse direkte til Telias kundeservice.

## 14. Støy

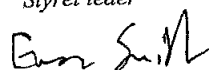
Det har i løpet av året innkommet flere klager til styret omkring støy. Både i forbindelse med oppussing og i forbindelse med fest.

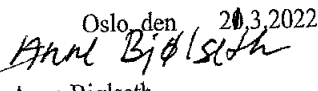
Styret oppfordrer generelt til at problemer med støy søkes løst på minnelig vis mellom naboer. Vi oppfordrer til at tavlen i oppgangen brukes til å informere om tid og varighet av planlagt støy.

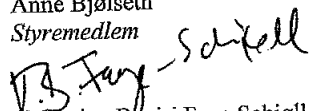
Styret ber likevel om at beboere som opplever gjentakende støy henvender seg til styret og eventuelt inngir en skriftlig klage. Ved klage over støy er det viktig at klagen er så konkret og presis som mulig, særlig med tanke på tidspunkt, varighet og støyens karakter.

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

  
Lars Gammelager  
Styret leder

  
Ewan Smith  
Styremedlem

Oslo den 20.3.2022  
  
Anne Bjølseth  
Styremedlem

  
Valentina Beqiri Faye Schjøll  
Styremedlem

  
Marit Krogstad  
Styremedlem

  
Christen Rør  
Forretningsfører


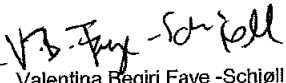
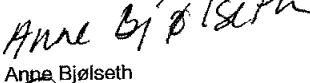

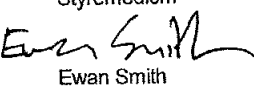
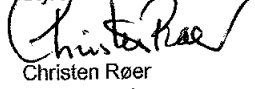


## BALANSE

### SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger	1	592 323	1 749 755
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>
Restanser fellesutgifter, husleie		0	67 261
Forskuddsbetalte kostnader		97 704	197 116
Påløpt Brensel		224 736	0
Bankinnskudd		2 080 658	2 611 606
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 403 097</b>	<b>2 875 983</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 995 420</b>	<b>4 625 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Vedlikeholdsfond 01.01		2 139 600	1 857 557
Årets overskudd+ underskudd-		-170 817	282 043
Vedlikeholdsfond		1 968 783	2 139 600
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 968 783</b>	<b>2 139 600</b>
DnB Bank lån	2	592 323	1 749 755
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>592 323</b>	<b>1 749 755</b>
Leverandørgjeld		73 134	153 928
Forskuddsbetalt fellesutgifter, leie		13 929	172 804
Forskuddsbetalt brensel		0	285 457
Påløpte renter lån		482	1 312
Andre påløpte kostnader		346 770	120 805
Annen kortsiktig gjeld		0	2 077
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>434 315</b>	<b>736 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL/GJELD</b>		<b>2 995 420</b>	<b>4 625 738</b>

Oslo, den 21.3 2022

 Lars Gammalager Styrets leder	 Valentina Beqiri Faye -Schjøll Styremedlem	 Anne Bjølseth Styremedlem
 Marit Krogstad Styremedlem	 Ewan Smith Styremedlem	 Christen Rør Forretningsfører

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



## RESULTATREGNSKAP

## SAMEIET KIRKEVEIEN 114

	Note	2021 Regnskap	2020 Regnskap
Fellesutgifter		3 118 398	3 056 776
Husleie		401 892	407 208
Garasjeleie		144 122	153 120
Parkeringsleie		165 096	163 392
Sykkelparkering		7 800	0
Salg nøkler, skilt		1 713	0
Vaskeripenger		11 500	20 480
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 850 521</b>	<b>3 800 976</b>
Styreonorar	3	161 200	158 000
Arbeidsgiveravgift		22 729	22 278
Avskrivning bygg		1 157 432	1 120 006
Forsikring bygning		193 167	252 228
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		458 663	468 495
Strøm		111 482	68 136
Matteleie		6 489	0
Vaktmestertjenester		288 030	300 828
Snerydding, strøing		20 785	20 083
Bredbåndsavgift		389 549	377 458
Vaskeriet: vedlikehold og strøm	4	20 622	15 286
Vedlikehold	5	852 136	396 977
Forretningsførsel inkl. mva		214 000	213 000
Revisjonshonorar inkl. mva	6	17 000	16 493
Andre honorarer inkl. mva.	7	28 375	13 449
Andre driftskostnader	8	41 385	33 302
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 983 044</b>	<b>3 476 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 523</b>	<b>324 958</b>
Renteinntekter bankinnskudd		1 561	2 778
Utbytte Gjensidige		0	35 230
Renteutgifter lån		39 855	80 923
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>38 294</b>	<b>42 914</b>
<b>Årsoverskudd(+)/ Årsunderskudd(-)</b>		<b>-170 817</b>	<b>282 043</b>
Overføring til vedlikeholdsfond			282 043
Overføring fra vedlikeholdsfond		-170 817	

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



## NOTER TIL REGNSKAP 2021 BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

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

**Note 1 Anleggsmidler**  
Balkongrehabilitering og fasadeoppussing 2006, finansiert med lånoptak.  
Avskrives årlig med samme beløp som avdrag lån.

Anskaffet august 2006		13 780 347
Avskrevet tidligere år	12 030 592	
Årets avskrivning	1 157 432	13 188 024
Saldo 31.12.2021		<u>592 323</u>

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

### 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.

**Note 2 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 2021 3,3 %.  
Neste års avdrag 2022 er kr. 592.323  
Innfrielsesdato 23.06.2022

**Note 3 Ansatte**  
Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon  
Styrehonorar er utbetalt med samlet kr. 161.200.

	2021	2020
<b>Note 4 Vaskeriet</b>		
Strøm - vaskeri	20 622	15 286
Vedlikehold	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 622</b>	<b>15 286</b>

<b>Note 5 Vedlikehold</b>		
Bygninger	197 485	36 161
VVS-Anlegg	27 581	17 981
Elektrisk	0	11 901
Heis	416 877	163 422
Utearealer	31 436	16 122
Dørcalling	8 263	9 229
Nøkler,skilt	16 237	1 415
Diverse	154 257	140 747
<b>Sum vedlikehold bygg og uteareal</b>	<b>852 136</b>	<b>396 977</b>

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



**Note 6** Revisjonshonorar  
Honoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

<b>Note 7</b>	<b>Andre honorarer</b>		
	Utleiemegler	28 375	13 449
	<b>Sum andre honorarer</b>	<b>28 375</b>	<b>13 449</b>

<b>Note 8</b>	<b>Andre driftsutgifter</b>		
	Ligningsoppgaver	11 794	14 310
	Bankgebyrer	4 802	4 267
	Styremøter/årsmøte	0	2 500
	Containerleie	7 278	5 080
	Styretavla	7 500	0
	Andre driftskostnader	10 012	7 145
	<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>41 385</b>	<b>33 302</b>

ADVOKATFIRMAET RØER ANS



## BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 114

### BUDSJETT 2022

### BUDSJETT REGNSKAP REGNSKAP 2022 2021 2020

#### INNTEKTER:

FELLESINNBETALING	0101-3006	1 574 754	3 118 398	3 056 776
FELLESINNBETALING +2 %	0107-3112	1 606 249		
LEIEINNTEKTER	0101-3112	419 500	401 892	407 208
GARASJELEIE	0101-3006	72 420		
GARASJELEIE +2 %	0107-3112	73 868	144 122	153 120
PARKERINGSLEIE	0101-3006	83 400		
PARKERINGSLEIE +2 %	0107-3112	85 068	165 096	163 392
SYKKELPARKERING		11 700	7 800	
ANDRE INNTEKTER		12 500	13 213	20 480
RENTEINNTEKTER+UTBYTTE		1 000	1 561	38 008
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>3 940 459</b>	<b>3 852 082</b>	<b>3 838 984</b>

#### UTGIFTER:

<b>FASTE KOSTNADER</b>				
FORSIKRING		205 000	193 167	252 228
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER		488 500	458 663	468 495
EIENDOMSSKATT FOR EGNE SEKSJONER		6 726		
STRØM		128 000	111 482	68 136
MATTELEIE		11 000	6 489	
<b>SUM</b>		<b>839 226</b>	<b>769 801</b>	<b>788 859</b>

#### ADMINISTRASJON

FORRETNINGSFØRSEL INKL MVA		224 500	214 000	213 000
REVISJON		19 500	17 000	16 493
ANDRE HONORARER		45 000	28 375	13 449
VAKTMESTERTJENESTE		315 000	288 030	300 828
STYREHONORAR		170 000	161 200	158 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		23 970	22 729	22 278
<b>SUM</b>		<b>797 970</b>	<b>731 334</b>	<b>724 048</b>

#### VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

REHABILITERING AV HEISENE		0	0	0
ANDRE DRIFTSUTGIFTER		46 000	41 385	33 302
SNEMÅKING		23 000	20 785	20 083
TV BREDBÅND		403 350	389 549	377 458
VASKERIET- VEDLIKEHOLD OG STRØM		28 000	20 622	15 286
AVSKRIVNING BYGG		592 500	1 157 432	1 120 006
<b>SUM</b>		<b>1 937 850</b>	<b>2 481 909</b>	<b>1 963 112</b>
RENTEUTGIFTER		12 500	39 855	80 923
TERMINBELØP RENTER OG AVDRAG NYTT LÅN		350 000		
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>3 937 546</b>	<b>4 022 899</b>	<b>3 556 942</b>

Overskudd+ / Underskudd -

**2 913 -170 817 282 042**

Oslo, den 21.3.2022

Lars Gammelager  
Styrets leder

Valentina Beqiri Faye-Schjøll  
Styremedlem

Marit Krogstad  
Styremedlem  
Ewan Smith  
Styremedlem

Anne Bjølseth  
Styremedlem  
Christen Rør  
Forretningsfører