



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### 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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 378	1 359 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 378</b>	<b>1 359 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	61 614
Annen driftskostnad		5 470 009	1 045 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 538 469</b>	<b>1 107 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 958 091</b>	<b>252 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 121	1 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 121</b>	<b>1 046</b>
Annen finanskostnad		197 373	102 917
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 373</b>	<b>102 917</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 252</b>	<b>-101 871</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 154 343	150 711
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 000	900
Andre fordringer		47 703	156 797
Sum fordringer		81 703	157 697
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 386	473 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 386	473 229
Sum omløpsmidler		468 089	630 926
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 126 357	1 972 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 126 357</b>	<b>-1 972 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 126 357</b>	<b>-1 972 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 489 709	2 408 244
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 489 709</b>	<b>2 408 244</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 489 709</b>	<b>2 408 244</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 135	607
Leverandørgjeld		60 299	184 989
Annen kortsiktig gjeld		43 304	9 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 738</b>	<b>194 695</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 594 447</b>	<b>2 602 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549408

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

#### 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 875 507 222  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 580 378	1 359 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 378</b>	<b>1 359 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	61 614
Annen driftskostnad		5 470 009	1 045 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 538 469</b>	<b>1 107 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 958 091</b>	<b>252 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 121	1 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 121</b>	<b>1 046</b>
Annen finanskostnad		197 373	102 917
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 373</b>	<b>102 917</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 252</b>	<b>-101 871</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 154 343	150 711
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>



Organisasjonsnr: 875 507 222  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 000	900
Andre fordringer		47 703	156 797
Sum fordringer		81 703	157 697
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 386	473 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 386	473 229
Sum omløpsmidler		468 089	630 926
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 126 357	1 972 014
Sum opptjent egenkapital		-6 126 357	-1 972 014



Sum egenkapital	-6 126 357	-1 972 014
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 489 709	2 408 244
Sum annen langsiktig gjeld	6 489 709	2 408 244
Sum langsiktig gjeld	6 489 709	2 408 244
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 135	607
Leverandørgjeld	60 299	184 989
Annen kortsiktig gjeld	43 304	9 099
Sum kortsiktig gjeld	104 738	194 695
Sum gjeld	6 594 447	2 602 939
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>468 089</b>	<b>630 926</b>



Organisasjonsnr: 875 507 222  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Kirkeveien 53 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, mandag 21. juni 2021 kl. 17.45 i Frelsesarmeens lokaler på Majorstuen, Kirkeveien 62 B.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kirkeveien 53 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kirkeveien 53 Sameie avholdes mandag 21. juni 2021 kl. 17.45  
i Frelsesarmeens lokaler på Majorstuen, Kirkeveien 62 B.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Engasjere ekstern prosjektledelse ifm rehabilitering av rør
  - B) Rehabilitering av bunnledninger
  - C) Oppussing av oppgang (fremmet av Unni Tveita)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 09.06.2021  
Styret i Kirkeveien 53 Sameie

Herman Gjeitanger

Carl Christian Dalaaker

Ann-Kristin Nordgaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Herman Gjeitanger	Kirkeveien 53	2020-2022
Styremedlem	Carl Christian Dalaaker	Kirkeveien 53	2019-2021
Styremedlem	Ann-Kristin Nordgaard	Kirkeveien 53	2020-2022
Varamedlem	Roshna Westad	Hammerstads Gate 23 A	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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 med følgende adresse:

Kirkeveien 53

Gårds- og bruksnummer:

215      164

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kirkeveien 53 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har sameiet fått ferdigstilt ny fasade. Det var noen utfordringer med noen gjenstående arbeider som måtte følges opp, men Obos Prosjekt gjorde en god jobb og styret er totalt sett fornøyd med jobben som ble gjort.

Styret har også innhentet en tilstandsrapport på rør fra Obos Prosjekt og begynt med noen av tiltakene som er nevnt i den. Det er blant annet innhentet bilder av bad i blokka, utredet bunnledninger og spylt disse samt gjennomført service på bergvarmepumpen.

Da de resterende anbefalinger i rapporten blir en del av et større prosjekt anbefaler styret at årsmøtet vedtar å engasjere ekstern prosjektledelse på dette prosjektet. Det er innhentet tilbud fra flere aktører slik at årsmøtet har noe å velge i.

Under befaringen av rørene ble det avdekket skader på betongen under trappen ut mot Kirkeveien i form av avskalling og rustent armeringsjern. Styret har engasjert Obos Prosjekt for å utføre en oppdragsbeskrivelse og innhente tilbud på utbedring av dette, i tillegg til utskifting av gammel tredør og trevegg til teknisk rom med brannsikker dør. Viking Entreprenør hadde det rimeligste tilbudet og vil utføre utbedringene i august måned.

På grunn av smittevern hensyn har ikke styret sett det som hensiktsmessig å avholde dugnad i året som har gått. Styret har derfor engasjert vaktmester fra Coor Eiendomsdrift til å utføre det lille som har vært av forefallende vedlikehold i sameiet. I tillegg har Coor Eiendomsdrift ryddet bakgården og stelt med beplantning der. Det har fungert godt.

I våres var det innbrudd i flere boder tilknyttet 3. og 4. etasje. De berørte beboerne ble varslet og bedt om å anmelde forholdet til politiet. Sameiet har utlevert videoopptak av hendelsen til politiet. Skadene på bodene har blitt utbedret av Coor Eiendomsdrift.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 580 378.

Dette er kr 103 878 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakebetaling fra eiere som har fått skiftet ut vinduer og balkongdører.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeri samt nøkkelbestillinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 538 469.

Dette er kr 1 793 869 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fasaderehabiliteringen i utgangspunktet ble budsjettet over to år, men ble utsatt i 2019 og gjennomført i sin helhet i 2020.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -4 154 343 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 363 351.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 777. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 53 Sameie.

### Lån

Kirkeveien 53 Sameie har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 30 år fra 2020.

Rentesats pr. 31.12.20: 3,20 %.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 53

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Boligsameiet Kirkeveien 53s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Kirkeveien 53



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 472 628	1 353 420	1 473 000	1 473 000
Andre inntekter	3	107 750	6 316	3 500	3 500
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 580 378</b>	<b>1 359 736</b>	<b>1 476 500</b>	<b>1 476 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 614	-7 600	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-54 000	-54 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-87 300	-90 300
Konsulenthonorar	7	-51 337	-99 817	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 566 221	-103 546	-2 720 000	-121 500
Forsikringer		-109 511	-100 906	-106 000	-120 500
Kommunale avgifter	9	-200 973	-188 281	-201 200	-202 700
Energi/fyring	10	-112 988	-129 195	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 603	-159 088	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-171 798	-175 586	-173 500	-179 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 538 469</b>	<b>-1 107 153</b>	<b>-3 744 600</b>	<b>-1 127 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 958 091</b>	<b>252 583</b>	<b>-2 268 100</b>	<b>348 540</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 121	1 046	0	0
Finanskostnader	13	-197 373	-102 917	-221 000	-206 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-196 252</b>	<b>-101 871</b>	<b>-221 000</b>	<b>-206 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 154 343</b>	<b>150 711</b>	<b>-2 489 100</b>	<b>142 540</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	150 711		
Udekket tap		-4 154 343	0		



10

Kirkeveien 53 Sameie

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	82
Kundefordringer		34 000	900
Forskuddsbetalte kostnader		47 668	156 715
Driftskonto OBOS-banken		379 992	466 864
Sparekonto OBOS-banken		6 394	6 364
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-6 126 357	-1 972 014
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 126 357</b>	<b>-1 972 014</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 489 709	2 408 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 489 709</b>	<b>2 408 244</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 597	9 099
Leverandørgjeld		60 299	184 989
Påløpte renter		1 135	607
Annen kortsiktig gjeld	16	29 707	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 738</b>	<b>194 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>468 089</b>	<b>630 926</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.06.2021

Styret i Boligsameiet Kirkeveien 53

Herman Gjeitanger /s/

Carl Christian Dalaaker /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 311 252
Kabel-tv	161 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 472 628</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utskifting av vindu/balkongdør	102 000
Automatpenger	4 200
Nøkler	1 550
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>107 750</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-49 978
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 359
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 337</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS prosjekt AS, fasaderehabilitering	-258 432
Hovedentreprenør Oslo Murmesterbedrift AS, fasaderehabilitering	-4 186 448
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 444 880</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-46 328
Drift/vedlikehold VVS	-9 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 542
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 425
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 566 221</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 848
Feieavgift	-6 268
Renovasjonsavgift	-103 857
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-200 973</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 691
Strøm oljefyr el.bereder	-101 296
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-112 988</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 754
Vaktmestertjenester	-55 404
Vakthold	-33 382
Renhold ved firmaer	-72 303
Trykksaker	-711
Telefon, annet	-115
Porto	-1 151
Bank- og kortgebyr	-2 979
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 798</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 121</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 862
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 480
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 031
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-197 373</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, refinansiert

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-2 350 653
Tilgang 2017 2016	-349 347
Nedbetalt tidligere	291 756
Nedbetalt i år	2 408 244

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 566 238
Nedbetalt i år	76 529

-6 489 709

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 489 709****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-29 707
-------------------	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-29 707**



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Engasjere ekstern prosjektledelse ifm rehabilitering av rør

Styret har hatt god erfaring med Obos Prosjekt i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Vi står nå overfor rehabilitering av vann og avløp i blokka. Slike prosjekter er tidkrevende og Obos Prosjekt bistår med bl.a. valg av entreprenør, kontraktsinngåelse og økonomisk kvalitetssikring.

Styret ønsker å engasjere Obos Prosjekt i prosjektledelse i forbindelse med rehabiliteringen og anslår at prosjektledelsen vil koste ca kr 800 000.

#### Forslag til vedtak:

Sameiet engasjerer Obos Prosjekt som prosjektleder.

### B) Rehabilitering av bunnledninger

Det er behov for å rehabilitere bunnledningene i bygget. Styret har bedt om tilbud, men venter fremdeles på svar.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar rehabilitering. Prosjektet vil bli finansiert med oppsparte midler.

#### Forslag til vedtak:

Rehabilitering av bunnledninger vedtas.

### C) Oppussing av oppgang (fremmet av Unni Tveita)

Det er et ønske om å gjøre noe med oppgangen for å gi den et visuelt løft.

#### Forslag til vedtak:

Drøftes i årsmøtet



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Kirkeveien 53 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

### **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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kirkeveien 53 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020	Rehabilitering av fasaden	
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 - totalrenovering	Elektrisk arbeide. Arbeidet ble slutført som planlagt i slutten av mars 2004. Dette var en totalrenovering 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 (over 5 år) for å igangsette tiltaket. Nå har vi en brannsikker gård.
2004 - 2005	utskiftning av entredører	Det har ikke lykket styret å komme fremt il tilbud om nye inngangsdører for de leilighetene som ikke byttet ut sine dører ved hovedutskifting i 2004.