



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 585 679	1 580 378
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 585 679</b>	<b>1 580 378</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 883	68 460
Annen driftskostnad		1 198 614	5 470 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 270 497</b>	<b>5 538 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>315 182</b>	<b>-3 958 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14	1 121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14</b>	<b>1 121</b>
Annen finanskostnad		207 084	197 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 084</b>	<b>197 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-207 070</b>	<b>-196 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 112	-4 154 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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
Andre fordringer		50 502	47 703
Sum fordringer		50 502	81 703
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 444	386 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 444	386 386
Sum omløpsmidler		453 947	468 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		6 018 245	6 126 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 018 245</b>	<b>-6 126 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 018 245</b>	<b>-6 126 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 354 867	6 489 709
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 354 867</b>	<b>6 489 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 354 867</b>	<b>6 489 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 184	1 135
Leverandørgjeld		94 542	60 299
Annen kortsiktig gjeld		21 599	43 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 325</b>	<b>104 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 472 192</b>	<b>6 594 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256778

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 507 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

#### 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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 875 507 222  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 585 679	1 580 378
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 585 679</b>	<b>1 580 378</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 883	68 460
Annen driftskostnad		1 198 614	5 470 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 270 497</b>	<b>5 538 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>315 182</b>	<b>-3 958 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14	1 121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14</b>	<b>1 121</b>
Annen finanskostnad		207 084	197 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 084</b>	<b>197 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-207 070</b>	<b>-196 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 112	-4 154 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>



Organisasjonsnr: 875 507 222  
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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
Andre fordringer		50 502	47 703
Sum fordringer		50 502	81 703
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 444	386 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 444	386 386
Sum omløpsmidler		453 947	468 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</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		6 018 245	6 126 357
Sum opptjent egenkapital		-6 018 245	-6 126 357



Sum egenkapital	-6 018 245	-6 126 357
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 354 867	6 489 709
Sum annen langsiktig gjeld	6 354 867	6 489 709
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 354 867</b>	<b>6 489 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 184	1 135
Leverandørgjeld	94 542	60 299
Annen kortsiktig gjeld	21 599	43 304
Sum kortsiktig gjeld	117 325	104 738
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 472 192</b>	<b>6 594 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>453 947</b>	<b>468 089</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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Kirkeveien 53 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 4. april 2022

Selskapsnummer: 5378





## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5378>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kirkeveien 53 Sameie**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Carl Christian Dalaaker og Roshna Westad

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Det gjøres oppmerksom på at 10 % økning i felleskostnader per juni 2022, slik det fremkommer i regnskapet, ikke er vedtatt.

Dette ble lagt inn i budsjettet for å vise hvordan rørrehabiliteringen kan bli finansiert ved låneopptak dersom dette skal gjøres i nær fremtid.

Det vil bli avholdt informasjonsmøte og ekstraordinær generalforsamling før dette blir vedtatt.



## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

## **Vedlegg**

1. Årsrapporten.pdf

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-. Dette for å få flere til å engasjere seg i styret i sameiet.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Milos Stojanovic

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Nordgaard
- Carl Christian Dalaaker

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roshna Westad



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann-Kristin Nordgaard	Kirkeveien 53
Styremedlem	Carl Christian Dalaaker	Kirkeveien 53
Styremedlem	Jan Tore Pettersen	Fjordveien 77
Varamedlem	Roshna Westad	Hammerstads Gate 23 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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.

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

1) Vi har fulgt opp arbeidet som fulgte fra forrige årsmøte vedrørende rør- og baderomsrehabilitering. Her var det siste befaring av OBOS i dag (08.03.2022) og vi får ikke tilbud før 01.04.2022.

Grunnet korona har det vært en ekstra tidkrevende prosess å få arrangert befaringer av bad og fellesarealer.

2) Vi har byttet leverandør til renhold og fått ned kostnaden med ca. 5000 kr pr år her.

3) Vi har fått inn fibernett fra Telia i bygget.

4) Vi har fulgt opp trappen som må fikses. Dette har blitt utsatt og blir fulgt opp i løpet av høsten 2022 da tilbudene som ble innhentet var mye høyere enn forespeilet etter befaring. Dette grunnet det er et lite oppdrag og det har vært vanskelig å få innhentet tilbud fra flere entreprenører. Vi følger opp videre, og denne operasjonen med å fikse murpussen under trappen vil bli utført i høst.

5) Fulgt opp klager fra leietakere og seksjonseiere. Det har vært en merkbar økning i klager inn til styret fra sommeren 2021. For å prøve forenkle kommunikasjonen ut mot beboerne i bygget, har vi oppfordret til å lage seg profil på Vibbo, og også brukt Vibbo mer hyppig for å dele informasjon.

6) Oppfølging av vaktmestertjenester og sett på muligheten for å bytte firma for denne tjenesten.

7) Porten til bakgården. Denne har blitt revet ned ved flere anledninger, og har måttet blitt reparert. Nå er skaden så stor at port og gjerde må fikses. Dette er inkludert i tilbudet fra OBOS prosjekt slik at de fikser port og bytter gjerde i forbindelse med rør- og baderomsrehabiliteringen.

8) Ekstra ordinært generalforsamling i forbindelse med at OBOS prosjekt leverer sitt tilbud. Vi forbereder dette møtet slik at OBOS prosjekt får svare på spørsmål og presentere tilstanden på rørene og eventuelle løsninger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 1 585 679.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger vindu/balkong, automatpenger og salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 270 497.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 108 112 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 336 622.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 160 000 til større vedlikehold som omfatter rør/våtromsrehabilitering samt ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 økte energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 126 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kirkeveien 53 Sameie.

### Lån

Kirkeveien 53 Sameie har lån i Obosbanken. 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22 og ytterligere 10% økning fom. 01.07.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 53

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kirkeveien 53s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

### 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Årsrapporten.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Kirkeveien 53

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 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>.

Oslo, 08.Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 472 628	1 472 628	1 473 000	1 676 000
Innbetalinger vindu, balkong		102 000	0	0	0
Innbetaling ødelagt rør		1 850			
Andre inntekter	3	9 201	107 750	3 500	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 585 679</b>	<b>1 580 378</b>	<b>1 476 500</b>	<b>1 681 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 883	-8 460	-8 460	-8 883
Styrehonorar	5	-63 000	-60 000	-60 000	-63 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 300	-93 300
Konsulenthonorar	7	-83 008	-51 337	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-128 651	-4 566 221	-121 500	-14 160 000
Forsikringer		-117 288	-109 511	-120 500	-126 000
Kommunale avgifter	9	-205 670	-200 973	-202 700	-209 900
Energi/fyring	10	-250 563	-112 988	-125 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 416	-165 603	-165 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-150 080	-171 798	-179 500	-177 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 270 497</b>	<b>-5 538 469</b>	<b>-1 127 960</b>	<b>-15 288 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>315 182</b>	<b>-3 958 091</b>	<b>348 540</b>	<b>-13 607 583</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14	1 121	0	0
Finanskostnader	13	-207 084	-197 373	-206 000	-690 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-207 070</b>	<b>-196 252</b>	<b>-206 000</b>	<b>-690 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 112</b>	<b>-4 154 343</b>	<b>142 540</b>	<b>-14 297 583</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 154 343		
Reduksjon udekket tap		108 112	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 575	35
Kundefordringer		0	34 000
Forskuddsbetalte kostnader		47 928	47 668
Driftskonto OBOS-banken		397 036	379 992
Sparekonto OBOS-banken		6 408	6 394
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-6 018 245	-6 126 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 018 245</b>	<b>-6 126 357</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 354 867	6 489 709
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 354 867</b>	<b>6 489 709</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 599	13 597
Leverandørgjeld		94 542	60 299
Påløpte renter		1 184	1 135
Annen kortsiktig gjeld		0	29 707
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>117 325</b>	<b>104 738</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 947</b>	<b>468 089</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Boligsameiet Kirkeveien 53

Ann-Kristin Nordgaard /S/

Carl Christian Dalaaker /S/

Jan Tore Pettersen /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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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**

Automatpenger	6 900
Nettinnbetalinger	1
Nøkler	2 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 201</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 883
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 883</b>

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 2020/2021, og er på kr 63 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

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

OBOS Prosjekt AS	-78 994
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 014
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-83 008</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 739
Drift/vedlikehold VVS	-32 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 718
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 135
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 263
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 709
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-128 651</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-92 224
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-104 896
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-205 670</b>

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

Elektrisk energi	-20 224
Strøm oljefyr el.bereder	-230 339
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-250 563</b>

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

Vaktmestertjenester	-46 305
Vakthold	-27 595
Renhold ved firmaer	-71 836
Trykksaker	-246



Andre kontorkostnader	-330
Porto	-808
Bank- og kortgebyr	-2 960
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-150 080</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-207 084
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 084</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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 566 238
Nedbetalt tidligere	76 529
Nedbetalt i år	134 842
	-6 354 867
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 354 867</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på [styretk53@gmail.com](mailto:styretk53@gmail.com).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 slukkeutstyr 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 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 - 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 4.04.22

**Selskapsnummer:** 5378 **Selskapsnavn:** Kirkeveien 53 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Carl Christian Dalaaker og Roshna Westad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Milos Stojanovic

**Styremedlem** (1 skal velges)

Ann-Kristin Nordgaard

Carl Christian Dalaaker

**Varamedlem** (1 skal velges)

Roshna Westad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.