



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 180 968
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 563 504	3 571 605
Sum inntekter		3 563 504	3 571 605
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	79 870
Annen driftskostnad		2 951 425	2 701 509
Sum kostnader		3 039 505	2 781 379
Driftsresultat		523 999	790 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 669	32 684
Sum finansinntekter		28 669	32 684
Annen finanskostnad		275 217	326 649
Sum finanskostnader		275 217	326 649
Netto finans		-246 548	-293 965
Ordinært resultat før skattekostnad		277 451	496 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		277 451	496 261
Årsresultat		277 451	496 261
Totalresultat		277 451	496 261
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		277 451	496 261
Sum overføringer og disponeringer		277 451	496 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 796	22 216
Sum fordringer		32 796	22 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 199	1 731 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 199	1 731 937
Sum omløpsmidler		1 577 995	1 754 153
SUM EIENDELER		1 577 995	1 754 153

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 303 592	6 581 043
Sum opptjent egenkapital		-6 303 592	-6 581 043
Sum egenkapital		-6 303 592	-6 581 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 430 683	8 070 371
Øvrig langsiktig gjeld		46 990	46 990
Sum annen langsiktig gjeld		7 477 673	8 117 361
Sum langsiktig gjeld		7 477 673	8 117 361
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 299	1 879
Leverandørgjeld		364 904	157 605
Annen kortsiktig gjeld		37 712	58 351
Sum kortsiktig gjeld		403 915	217 835
Sum gjeld		7 881 588	8 335 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 577 995	1 754 153



Til seksjonseierne i S/E Kirkeveien 57

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko smittespredning vil det ordinære årsmøtet i S/E Kirkeveien 57 bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no, slik som i fjor. I denne ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Årsmøtet starter:

- Det digitale årsmøtet åpnes onsdag **24. mars 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er torsdag **1. april 2021 kl. 09:00**.

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på siste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret på e-post kirkeveien57@styrerommet.no eller i til styreleder Christian Gulbransen, Kirkeveien 57, for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 1. april kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 24. mars. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i S/E Kirkeveien 57
avholdes digitalt fra 24.03.2021 kl. 09:00 til 01.04.2021 kl. 09:00.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Thomas Eckhoff og Madeleine Husby.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr. 80 000.

Innkomne forslag

5. Male vegger i fellesareal
6. Hente inn tilbud på nye balkonger
7. Utbygging av postkassesystemet
8. Maling av fellesarealer og fasade
9. Lufting av radiatorer
10. Videoovervåkning i fellesarealer
11. Undersøke mulighet for å kjøpe ubrukte arealer

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg.

Oslo, 02.03.2021
Styret i S/E Kirkeveien 57

Christian Gulbransen Thomas Eckhoff Madeleine Husby

Protokoll fra Ordinært årsmøte vil du finne på Vibbo.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Fredrik Gulbransen	Ostadalsveien 4 B
Styremedlem	Thomas Eckhoff	Lindebergveien 28
Styremedlem	Madeleine Husby	Kirkeveien 57

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om S/E Kirkeveien 57

Sameiet består av 87 seksjoner.

S/E Kirkeveien 57 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976180968, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Kirkeveien 57

Gårds- og bruksnummer :

215 167

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.

S/E Kirkeveien 57 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 Flattum & CO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt både fysiske og digitale møter gjennom året og noe av det som er utrettet er følgende:

Nye lamper:

De gamle lampene våre trengte å bli skiftet ut da de verken lyste godt eller var særlig «miljøvennlige». Nye flotte LED-lamper er ny blitt installert og det er blitt veldig bra.

Nytt avfallssystem / ny søppelhåndtering:

I lys av at det var mye søppel som havnet utenfor containeren og at fremmede rotet i søppelet vårt, bestemte styret seg for at vi skulle gå fra en stor container til mindre enheter og hyppigere tømning, og ikke minst at disse skapene ble låsbare.

Dette er på plass og det ser meget bra ut, det eneste som gjenstår nå er å bli flinkere på å kaste søppelet oppi/inni skapene. Man bruker samme nøkkel som inngangsdøren. Se for øvrig eget punkt om søppelhåndtering

Nytt låsesystem / nye nøkler:

Det gamle låsesystemet var gammelt og mange dårlige nøkler var både i omløp og på avveie, og vi trengte å investere i nytt mer moderne og ikke minst sikkert system. Alle har fått nye nøkler, og de går til alle låser inn til bygget og i fellesområdene. Nøkklene passer også til de små skapene til søppel i bakgården. Man kan om man ønsker få satt inn en sylinder i egen inngangsdør hvor man kan bruke samme nøkkel.

Nye nøkler og spørsmål rundt nytt låsesystemet, kan rettes til Alt i Vaktmestertjenester (som er de eneste som er distributør av nye nøkler)

Søppel

Det er kjøpt inn nye skap til søppel i bakgården, og Styret trodde at dette skulle bli til det bedre, men snarere tvert imot. Folk gidder tydeligvis ikke å låse opp luken for å legge inn søppel, men slenger det utenfor. Dette er helt uakseptabelt, og skal ikke skje. Vennligst informer alle som har leietakere om dette.

Generelt

Gjennom 2021 vil styret ha generelt fokus på vedlikehold og utskifting av gammelt materiell, og det blir satt av midler til bl.a. oppussing av vaskerommet, fellesarealet i 6 etg., takterrassen, og det gamle fyrrommet i kjelleren. Vi ser at dette kan ved enkle midler brukes til boder som kan leies ut til interesserte.

Styret ser også på muligheter for å bytte ut de slitte postkassene våre, men nye regler fra Posten gjøre at veggene som nåværende postkasser henger på er litt for liten, så vi må finne nye kreative løsninger på dette. Styret håper på en løsning i løpet av 1. halvår 2021.



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 3 563 504, og følger budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 039 505.

Dette er kr 770 005 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 523 999 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 174 080.

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 beregnet kr 500 000 til drift og diverse vedlikehold.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 8%. Økning i forsikringspremie er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Kirkeveien 57.

Lån

S/E Kirkeveien 57 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 17 år. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20%. Det betales avdrag på lånet.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A6ZTH-ILA14-QUJZS-4AYDW-0FW EJ-4NDXE



EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57 ORG.NR. 976 180 968, KUNDENR. 7141

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 562 504	3 570 104	3 665 000	3 665 000
Andre inntekter	3	1 000	1 501	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 563 504	3 571 605	3 665 000	3 665 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-9 870	-10 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 930	-19 574	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 880	-134 965	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-3 955	-7 358	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-902 571	-711 094	-335 000	-500 000
Forsikringer		-176 099	-194 357	-180 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-464 119	-379 678	-467 000	-462 000
Energi/fyring	10	-367 910	-549 173	-460 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 664	-186 225	-200 000	-205 000
Andre driftskostnader	11	-688 298	-519 087	-386 500	-411 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 039 505	-2 781 379	-2 269 500	-2 532 780
DRIFTSRESULTAT		523 999	790 226	1 395 500	1 132 220
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 669	32 684	23 000	0
Finanskostnader	13	-275 217	-326 649	-316 000	-229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 548	-293 965	-293 000	-229 000
ÅRSRESULTAT		277 451	496 261	1 102 500	903 220
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		277 451	496 261		



**EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 57
ORG.NR. 976 180 968, KUNDENR. 7141**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		241	5 654
Forskuddsbetalte kostnader		32 555	16 562
Driftskonto OBOS-banken		780 384	970 787
Sparekonto OBOS-banken		764 815	761 150
SUM OMLØPSMIDLER		1 577 995	1 754 153
SUM EIENDELER		1 577 995	1 754 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 303 592	-6 581 043
SUM EGENKAPITAL		-6 303 592	-6 581 043
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 430 683	8 070 371
Annen langsiktig gjeld	16	46 990	46 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 477 673	8 117 361
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 846	58 485
Leverandørgjeld		364 904	157 605
Påløpte renter		1 299	1 879
Annen kortsiktig gjeld	17	-134	-134
SUM KORTSIKTIG GJELD		403 915	217 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 577 995	1 754 153
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 57

Christian Fredrik Gulbransen /s/

Thomas Eckhoff /s/

Madeleine Husby /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 745 340
Lån VVS	915 116
Felleskostnader	650 456
Kabel-tv	200 592
Parkering	114 000
Utleie lokale	39 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 665 104

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-102 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 562 504

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 862, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 930.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 955
SUM KONSULENTHONORAR	-3 955

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-272 144
Drift/vedlikehold VVS	-105 749
Drift/vedlikehold elektro	-60 625
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-313 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 009
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 140
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 875
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-902 571

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 424
Feieavgift	-10 375
Renovasjonsavgift	-228 319
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-464 119

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

Elektrisk energi	-87 823
Fjernvarme	-280 087
SUM ENERGI / FYRING	-367 910

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-160 401
Driftsmateriell	-16 356
Vaktmestertjenester	-493 460
Andre fremmede tjenester	-201
Trykksaker	-1 658
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 862
Andre kontorkostnader	-2 788
Porto	-3 150
Bank- og kortgebyr	-3 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-688 298

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 665
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	582
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 943
SUM FINANSINNTEKTER	28 669

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-275 185
Andre rentekostnader	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-275 217

**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.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2013	-11 523 349
Nedbetalt tidligere	3 452 978
Nedbetalt i år	639 688
	-7 430 683
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 430 683

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-300
Depositum leiligheter	-9 000
Depositum	-37 690
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-46 990

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	134
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	134



INNKOMNE FORSLAG

5. Male vegger i fellesareal

Forslagsstiller: Marte Bjørnstad

Saksbeskrivelse: Tror det hadde freshet opp veldig, og økt trivsel, dersom vi hadde malt inngangspartiet + gangene!

Forslag til vedtak:

Male vegger

6. Hente inn tilbud på nye balkonger

Forslagsstiller: Peter Høie.

Saksbeskrivelse: Både pris og trivsel vil øke ved installasjon av nye balkonger. Hent gjerne inn tilbud på dette.

Forslag til vedtak:

Balkongteam.no utfører slike oppdrag.

7. Utbygging av postkassesystemet

Forslagsstiller: Peter Høie

Saksbeskrivelse: Vi har opplevd at postkassen er umulig å åpne og den fremstår som ramponert. Vi har måttet reparere den 3 ganger siden 01.10.2020. Flere av postkassene står også vid åpne.

Forslag til vedtak:

Bytte hele systemet til noe mer solid.

8. Maling av fellesarealer og fasade

Forslagsstiller: Peter Høie

Saksbeskrivelse: Fellesarealene og fasaden er svært skitten og nedslitt. Noen strøk med maling kunne gjort stor forskjell i trivselen og førsteinntrykket av gården.

Forslag til vedtak:

Male innsiden og utsiden av gården



9. Lufting av radiatorer

Forslagsstiller: Peter Høie

Saksbeskrivelse: Da strømprisene er så høye som de er nå har det vært en stor belastning for min leietaker å ikke kunne bruke radiatoren. Eier i etasjen under har ikke vært mulig å få tak i for lufting og styret har dessverre ikke kunnet hjelpe.

Forslag til vedtak:

Ønsker at vaktmestertjenesten aktivt følger opp lufting av radiatorer dersom det er behov for det.

10. Videoovervåkning i fellesarealer

Forslagsstiller: Styret

Saksbeskrivelse: Styret har gjennom flere år vurdert videoovervåkning i fellesarealer på preventivt grunnlag. Det har vært innbrudd i postkasser og i kjellerboder, og vi ser at det er et stort problem i bakgården angående søppel.

Styret har mottatt et tilbud fra www.coresecurity.no

Vi ønsker altså på preventivt grunnlag å få lov til å sette opp et kamera i inngangspartiet, kjellerområdet og i bakgården, kun for å forebygge.

Det vil bli satt opp skilting og godt synlig merking.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gå for dette.

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til å installere et kamera i inngangspartiet, kjellerområdet og i bakgården, kun for å forebygge.

Det vil bli satt opp skilting og godt synlig merking.



11.Undersøke mulighet for å kjøpe ubrukte arealer

Forslagsstiller: Sebastian Mathisen, for Galleri Pingvin / Pingvinen AS

Saksbeskrivelse: Skulle gjerne sett at man kan ta opp muligheten til å kjøpe de ubrukte arealene (gamle bad/toalett) som endel leiligheter har vegg i vegg. På den måten kan man både få større leiligheter (de som har muligheten til det) og bedre økonomi i sameiet.

Forslag til vedtak:

Ta opp muligheten til å kjøpe de ubrukte arealene (gamle bad/toalett) som endel leiligheter har vegg i vegg.

Styrets innstilling:

Styret har undersøkt dette tidligere og skrinlagt forslaget, på grunn av høye kostnader, komplisert konstruksjon og manglende interesse. Styret foreslår at dette nedstemmes.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på kirkeveien57@styrerommet.no.

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

S/E Kirkeveien 57 har avtale om vaktmestertjeneste med AS Alt i Vaktmestertjenester som kan kontaktes på sentralbord 924 08 000.

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

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79489911. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ny duk på balkongene mot bakgården	Dukene var falleferdige og revet opp og trengte utskiftning. Byttet til markiseduk som er meget solid mtp. vær og vind disse verandaene blir utsatt for.
2013	Vindusutskifting	Eide Entreprenør er engasjert
2006	Rehabilitering rørsystem/våtrom	I 2006 ble det gjennomført en felles totalrehab av gårdens rørsystem og leil våtrom.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes 24.03.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 01.04.2021 kl. 09:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7141 **Selskapsnavn** S/E Kirkeveien 57

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

INNKOMNE FORSLAG

5. Male vegger i fellesareal

Stemmer: For Mot

6. Hente inn tilbud på nye balkonger

Stemmer: For Mot

7. Utbygging av postkassesystemet

Stemmer: For Mot

**8. Maling av fellesarealer og fasade**

Stemmer:	For	<input type="text"/>	Mot	<input type="text"/>
----------	-----	----------------------	-----	----------------------

9. Lufting av radiatorer

Stemmer:	For	<input type="text"/>	Mot	<input type="text"/>
----------	-----	----------------------	-----	----------------------

10. Videoovervåkning i fellesarealer

Stemmer:	For	<input type="text"/>	Mot	<input type="text"/>
----------	-----	----------------------	-----	----------------------

11. Undersøke mulighet for å kjøpe ubrukte arealer

Stemmer:	For	<input type="text"/>	Mot	<input type="text"/>
----------	-----	----------------------	-----	----------------------

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post kirkeveien57@styreommet.no eller til styreleder Christian Gulbransen, Kirkeveien 57, **innen fristen 1. april kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert.