



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 614 187
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 68
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	445 991	438 796
Annen driftsinntekt	3	-194 171	1 000
Sum inntekter		251 820	439 796
Kostnader			
Lønnskostnad	4	59 738	24 466
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 012 024	470 581
Sum kostnader		1 071 762	495 047
Driftsresultat		-819 942	-55 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	15 650	20 791
Sum finansinntekter		15 650	20 791
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 650	20 791
Ordinært resultat før skattekostnad		-804 292	-34 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-804 292	-34 460
Årsresultat		-804 292	-34 460
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-804 292	-34 460
Sum overføringer og disponeringer		-804 292	-34 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	12	62 151	46 986
Sum fordringer		62 151	46 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	81 343	848 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 343	848 003
Sum omløpsmidler		143 494	894 989
SUM EIENDELER		143 494	894 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 703	863 995
Sum opptjent egenkapital		59 703	863 995
Sum egenkapital	14	59 703	863 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 655	18 225
Annen kortsiktig gjeld	15	36 137	12 769
Sum kortsiktig gjeld		83 792	30 994
Sum gjeld		83 792	30 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 495	894 989



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Sameiet Kirkeveien 68

Tid: Torsdag 25. juni 2020, kl 17:00

Sted: Kirkeveien 68, leilighet 402

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2019 -Budsjett 2020 - Innkomne saker - Valg



BRÆKHUS





SAMEIET KIRKEVEIEN 68

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 68

Tid: Torsdag 25. juni kl. 17:00

Sted: Kirkeveien 68, leilighet 402 hos Eirik Moen

Hvis du ikke har mulighet til å delta på møtet kan vedlagte fullmakt benyttes, og eventuelt gis til styreleder Eirik Moen.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Godtgjørelse til styret

5. Vedtektsendringer

6. Valg

Oslo, 12. juni 2020
Sameiet Kirkeveien 68

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 25. juni 2020:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2019 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2019, balanse pr. 31.12.2019 og budsjett for 2020 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2019, som viser et underskudd på kr. 804 292 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2020 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på årsmøtet.

Sak 5: Vedtektsendringer

Styret har tidligere varslet behov for endring av § 1 som følge av reseksjonering og etablering av 4 nye seksjoner. Dette er også foreslått av Accu Holding AS v/Jan Opsal under. Forslaget gjengis her i den form det var mottatt:

Forslag om endringer i sameiets vedtekter (krever 2/3 flertall)

Forslagene er fremmet av seksjonseier Accu Holding AS ved styreleder Jan Opsal

En del endringer i sameiets vedtekter er nødvendige. De foreslåtte endringene finnes i paragrafene 1, 4, 8, 11 og 14 og er markert med understrekinger i teksten nedenfor.

Endringene er til dels nødvendige endringer og til dels rettelsener av feil i den nåværende teksten.

Kort forklart gjelder endringene:

§ 1: Nødvendig endring etter reseksjonering samt retting av feil bruksnummer

§ 4: Eierseksjonslovens § 24 regulerer eventuell korttidsutleie, henvisning foreslås. Eierseksjonslovens § 63 a (ny) krever at selger, ikke kjøper, skal betale gebyret.

§ 8: Presisering i punkt e: Henvisningen til § 20 gjelder eierseksjonsloven.

§ 11: Retting av trykkfeil fra disse til disse i andre avsnitt

§ 14: Retting av trykkfeil fra sameierbrøk til sameiebrøk i andre avsnitt



Dersom de foreslåtte endringene blir vedtatt, vil teksten nedenfor uten understrekninger bli sameiets nye vedtekter.

Vedtak (forslag): De foreslåtte endringene i sameiets vedtekter vedtas.

Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 68, gnr. 215, bnr. 175 i Oslo

§ 1 Sameiet Kirkeveien 68 består av 12 seksjoner samt fellesareal som samlet utgjør eiendommen som har gnr. 215, bnr. 175 og adresse Kirkeveien 68, 0364 Oslo i henhold til seksjoneringsbegjæring av 06.08.1986, dagbokført av Sorenskriveren i Oslo 22.10.1986, samt reseksjonerings tinglyst av Kartverket 18.07.2018 og 15.05.2019.

§ 2 Formålet med sameiet er å ivareta sameiernes fellesinteresser ved administrasjon og vedlikehold av eiendommen samt drift av sameiets fellesarealer.

§ 3 Eier av den enkelte seksjonen hefter for sameiets forpliktelser i samsvar med sameiebrøken.

§ 4 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til, pantsettelse, salg og utleie. For korttidsutleie gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 24. Ved salg av seksjonen betaler selger et gebyr som skal dekke sameiets kostnader til registrering samt slitasje m.m. på fellesareal. Styret fastsetter gebyret i henhold til eierseksjonslovens § 63 a.

Sak 6: **Valg**

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer



ÅRSBERETNING FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 68 FOR 2019

Styret har i perioden 1. juli 2019 til 25. juni 2020 bestått av:

Eirik Moen (leder)
Unni Bang Carlsen
Merete Borgen

Varamedlemmer:

1. Anette Hagerup
2. Brynhild Stensrød

STYRETS ARBEID

Etter gjennomføring av Sameiets omfattende salgs- og utbedringsprosjekt (jfr sameiemøtevedtak 16.06.2016 og 25.09.2016) ble arbeidene fullført i 2019 og antall seksjoner utvidet fra 8 til 12.

Det er ikke gjennomført vesentlige utbedrings- eller vedlikeholdsarbeider siden siste årsmøte. Det er imidlertid inngått serviceavtale for heis med Kone og avtale om support og årlig kontroll av brannvarslere etc med FireSafe.

Styret har hatt tre formelle møter i perioden og har for øvrig hatt kontakt per epost og telefon ved behov.

REGNSKAP 2019

Styret viser til at inneværende år 2020 blir det første ordinære driftsår etter reseksjoneringen.

Det betydelige regnskapsmessige underskuddet i 2019 har sammenheng med avslutning av Sameiets salgs- og utbedringsprosjekt, hvor overskudd fra dette og oppsparte midler fra tidligere år ble overført til de opprinnelig åtte sameiere i samsvar med årsmøtevedtak og avtale inngått med utbygger. Det lå i avtalen at bankinnskudd/kontantbeholdning ved reseksjoneringstidspunkter skulle nedsettes til kr 65.000 og at det for de nye fire leiligheter skulle innbetales et tilsvarende forholdsmessig beløp.

For nærmere detaljer om salgs- og utbedringsprosjektet vises til det daværende styrets rapport til sameierårsmøtet i juni 2019.

Styret mener at regnskapet slik det foreligger gir et rettviseende bilde av situasjonen per 31.12.2019. Det er ikke forhold inntrådt etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Oslo, den 10. juni 2020

Unni Bang Carlsen
Styremedlem

Merete Borgen
Styremedlem



Resultatregnskap 2019

BRÆKHUS

Sameiet Kirkeveien 68
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	445 991	438 796	460 000	529 000
Andre inntekter	3	-194 171	1 000	0	0
Sum driftsinntekter		251 820	439 796	460 000	529 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	59 738	24 466	29 000	47 500
Forretningsførerhonorar		42 536	56 452	0	43 000
Andre honorarer		0	4 090	0	0
Forsikringspremier		109 320	66 931	120 000	123 000
Energikostnader	5	31 966	8 845	10 000	12 000
Kommunale avgifter	6	160 097	146 912	207 000	173 000
Andre driftskostn. eiendom	7	74 057	84 292	108 000	94 000
Driftskostnader administrasjon	8	4 142	2 255	8 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	582 968	97 930	36 000	33 000
Andre kostnader	10	6 938	2 875	2 000	5 000
Sum driftskostnader		1 071 762	495 047	520 000	535 500
Driftsresultat		-819 942	-55 251	-60 000	-6 500
Finansinntekter	11	15 650	20 791	0	12 000
Resultat av finansposter		15 650	20 791	0	12 000
Årsresultat		-804 292	-34 461	-60 000	5 500

Resultatrapport 2019 for Sameiet Kirkeveien 68



Balanse pr. 31.12.2019

BRÆKHUS

Sameiet Kirkeveien 68
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	62 151	46 986
Bankinnskudd og kontanter	13	81 343	848 003
Sum omløpsmidler		143 495	894 989
Sum eiendeler		143 495	894 989
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		863 995	863 995
Årets resultat		-804 292	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		59 703	863 995
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		21 586	9 104
Leverandørgjeld		47 655	18 225
Annen kortsiktig gjeld	15	14 551	3 665
Sum kortsiktig gjeld		83 792	30 994
Sum gjeld		83 792	30 994
Sum egenkapital og gjeld		143 495	894 989

OSLO,
Styret for Sameiet Kirkeveien 68

Eirik Moen
Styrets leder

Merete Borgen
Styremedlem

Unni Bang Carlsen
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	445 991	438 796
Sum fellesutgifter	445 991	438 796

Note 3 Andre driftsinntekter

	2019	2018
Andre driftsinntekter	0	1 000
Salg	1 119 962	0
Utbetaling av salg	-1 314 133	0
Sum andre inntekter	-194 171	1 000



Note 4 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	7 044	3 525
Arbeidsgiveravgift feriepenger	338	0
Korr.av feil avsetning feriep/lønn. tidl. år	1 459	-4 059
Lønn til fast ansatte	23 500	0
Påløpte feriepenger	2 397	0
Styre- og møtehonorer	25 000	25 000
Sum lønnskostnader	59 738	24 466

Selskapet har 1 ansatt med 5% stilling og har derfor ikke plikt til å betale obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Energikostnader

	2019	2018
Strøm	31 966	8 845
Sum energikostnader	31 966	8 845

Note 6 Kommunale avgifter

	2019	2018
Feieavgift	1 788	1 788
Renovasjonsavgift	91 065	83 699
Vannavgift	67 245	61 425
Sum kommunale avgifter	160 097	146 912

Note 7 Andre driftskostnader

	2019	2018
Kabel-tv/internett	46 441	34 304
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	602	434
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	100	3 550
Renholds midler	656	0
Snøbrøyting og strøing	0	6 250
Tilleggstjenester vaktmester	986	0
Trappevask/renhold	0	14 691
Vaktmestertjeneste, fast	24 784	24 778
Verktøy og redskaper	488	285
Sum andre driftskostnader eiendom	74 057	84 292

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Datakommunikasjon	0	550
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 170	650
Ikke fradragsberettigede gaver	700	0
IT kostnader	1 169	0
Kontingent HL	990	990
Porto	113	65
Sum driftskostnader administrasjon	4 142	2 255

**Note 9 Reparasjon og vedlikehold**

	2019	2018
Brannvernststyr	0	1 116
Egenandel forsikring	0	6 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	15 000	1 338
Glassarbeid	2 629	0
Heiser	53 752	0
Rørleggerarbeid	0	43 479
Vedlikehold og rep. bygning	511 587	45 997
Sum reparasjoner og vedlikehold	582 968	97 930

Note 10 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	80	118
Bank og kortgebyr	6 856	2 757
Øre-/kroneavrunding	2	0
Sum andre kostnader	6 938	2 875

Note 11 Finansinntekter

	2019	2018
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	12 475	12 364
Renteinntekter av bankinnskudd	3 031	8 427
Renter kundefordringer	145	0
Sum finansinntekter	15 650	20 791

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	-12 481	-2 141
Kunderestanse	21 586	9 104
Kundefordringer	9 105	6 964
Periodisering forsikring	24 318	22 311
Periodisering kabel TV	28 729	17 712
Andre kortsiktige fordringer	53 047	40 022
Sum kortsiktige fordringer	62 151	46 986

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bank skattetrekk 6027 86 02373	1 190	0
Bank 6502 07 30204	69 128	847 263
Bank 6502 07 30425	5 922	0
Bankinnskudd	5 104	740
Sum kontanter og bankinnskudd	81 343	848 003

Note 14 Egenkapital

	2019	2018
Annen egenkapital	863 995	863 995
Sum egenkapital 01.01	863 995	863 995
Årets resultat	-804 292	0
Sum egenkapital 31.12	59 703	863 995



Note 15 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	9 492	3 165
Forskuddstrekk	1 190	0
Påløpt aga av ferielønn	338	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	634	0
Skyldig lønn/styrehonorar	500	500
Skyldige feriepenger	2 397	0
Sum annen kortsiktig gjeld	14 551	3 665



På årsmøtet kan seksjonseieren og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for hver seksjon. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

=====

FULLMAKT TIL ÅRSMØTET I SAMEIET KIRKEVEIEN 68

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

Sameiet Kirkeveien 68.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 25.6.2020 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift







Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter.

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere boligselskaper, byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder, bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, renhold og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %).

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no

