



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 057	1 791 839
Sum inntekter		2 271 057	1 791 839
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	61 656
Annen driftskostnad		2 471 118	1 487 366
Sum kostnader		2 558 975	1 549 022
Driftsresultat		-287 918	242 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146	824
Sum finansinntekter		146	824
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		146	824
Ordinært resultat før skattekostnad		-287 772	243 640
Ordinært resultat etter skattekostnad		-287 772	243 640
Årsresultat		-287 772	243 640
Totalresultat		-287 772	243 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-287 772	243 640
Sum overføringer og disponeringer		-287 772	243 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		24 689	
Andre fordringer		130 454	116 721
Sum fordringer		155 143	116 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 981	543 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 981	543 033
Sum omløpsmidler		383 124	659 754
SUM EIENDELER		383 124	659 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		261 347	549 119
Sum opptjent egenkapital		261 347	549 119
Sum egenkapital		261 347	549 119
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		92 771	22 843
Annen kortsiktig gjeld		29 006	87 792
Sum kortsiktig gjeld		121 777	110 635
Sum gjeld		121 777	110 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 124	659 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239107

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 271 057	1 791 839
Sum inntekter		2 271 057	1 791 839
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	61 656
Annen driftskostnad		2 471 118	1 487 366
Sum kostnader		2 558 975	1 549 022
Driftsresultat		-287 918	242 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146	824
Sum finansinntekter		146	824
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		146	824
Ordinært resultat før skattekostnad		-287 772	243 640
Ordinært resultat etter skattekostnad		-287 772	243 640
Årsresultat		-287 772	243 640
Totalresultat		-287 772	243 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-287 772	243 640
Sum overføringer og disponeringer		-287 772	243 640



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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
Kundefordringer 24 689
Andre fordringer 130 454 116 721
Sum fordringer 155 143 116 721

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 227 981 543 033
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 227 981 543 033

Sum omløpsmidler 383 124 659 754

SUM EIENDELER 383 124 659 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 261 347 549 119
Sum opptjent egenkapital 261 347 549 119



Sum egenkapital	261 347	549 119
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	92 771	22 843
Annen kortsiktig gjeld	29 006	87 792
Sum kortsiktig gjeld	121 777	110 635
Sum gjeld	121 777	110 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	383 124	659 754



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

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

Sameiet Bispelua 1

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 3. april 2022

Selskapsnummer: 7876





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 1

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 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7876>

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.

Velkommen til digitalt årsmøte for boligsameiet Bispelua 1

Som tidligere nevnt, blir årsmøtet i år også holdt digitalt ettersom situasjonen med pandemien var for uoversiktlig i planleggingsfasen av årsmøtet.

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra beboere. Fra styret kommer kun informasjonssaker og de faste punktene for årsmøtet (innkalling, årsrapport og valg av tillitsvalgte).

Ta kontakt med styret ved spørsmål om hvordan gjennomføre avstemningen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Informasjonssak: Oppdatering om tvistesak med utbygger
7. Informasjonssak: Kommunikasjon og informasjon med styret



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bispelua 1



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

Dagrun Haugland og Karen Tjøstelsdatter Tveito Taxerås er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd dekkes av egenkapital. Underskudd fra garasjesameiet dekkes med ekstra innkreving av kostnader ihht garasjevedtektene.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat for boligsameiet dekkes av egenkapital. Resultat fra garasjesameiet skal gå i null ihht garasjesameiets vedtekter.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-33297c23-3098-4016-bfd7-0ca4433378a4.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000 (gjelder bolig og garasjesameiet).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Dagrun Sagafos, styremedlem Muhammad Juned Akhtar og styremedlem Piotr Zajdlc ble valgt inn for 2 år og ønsker å fortsette ut perioden. Resterende styremedlemmer fortsetter ikke og det trengs to nye styremedlemmer.

Innstilling

Kandidater under stiller til valg. Styremedlemmer kan sitte i inntil 2 perioder, vara velges for en periode (ihht boligsameiets vedtekter).

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Wullum-Lindberg
- Markus Tveito Taxerås
- Steffen Aas
- Tomasz Puzianowski

Valg av 1 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Wullum-Lindberg
- Markus Tveito Taxerås
- Steffen Aas



Sak 6

Informasjonssak: Oppdatering om tvistesak med utbygger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til tidligere årsmøtesak med informasjon om tvistesak og årsmøtevedtak om at styret på vegne av sameiet kan ta opp lån for å følge saken i rettsvesenet hvis nødvendig. Til nå har det ikke vært behov for å ta opp lån. Kostnader til sakkyndig og advokat har blitt dekket av forsikring og løpende inntekter på lik linje med andre kostnader.

Styret har fulgt opp reklamasjonssaker løpende og flere punkter har blitt lukket. Vi har hatt tett kontakt med utbygger, men prosessen har opplevdes trenerende og utbygger har lagt bevisbyrden på sameiet ved å dokumentere mangler ved hjelp av sakkyndige før de ønsker å utbedre. Dette har medført merarbeid og merkostnader.

Grunnet at det nå foreligger manglende fremgang og lite konstruktiv kommunikasjon vedørende sakens stilling, har Sameiet klaget inn Selvaag for Forlikrådet. Dette både for å kreve dekning av utgiftene vi har hatt ifbm tvistesaken, for å forlenge stevningsfrist og for å få Selvaag til forhandlingsbordet vedrørende de gjenstående sakene. Selvaag har på sin side bedt om at Forlikrådet vedtar en innstilling (avviser saken) og ønsker ikke ytterligere dialog. På dette tidspunkt foreligger ikke en avgjørelse fra Forlikrådet sin side.

Sameiet har nå ett års frist for å evt stevne Selvaag for retten dersom man ikke kommer videre med dialog. Finansiering av en evt stevningsprosess vil medføre låneopptak med estimert kostnad opp mot ca 600 000 – 700 000 kr (500 000 i juridisk bistand og 100 000 – 200 000 kr i utgifter til sakkyndige). Behandlingsprosessen er det vanskelig å vurdere tidsløpet på, men det tidligste man kan forvente en stevning er høsten 2022 (etter ferdigbehandling i Forlikrådet) og det tidligste man kan forvente at saken tas opp er 2023. Det er derfor ikke planlagt med større utgifter for dette i budsjettet 2022. Styret ønsker at det avholdes en ny avstemming om hvorvidt man skal ta opp lån for å gå til rettsak dersom dette blir aktuelt.

Dersom det ikke er ønskelig å stevne Selvaag for retten, kan sameiets beboere vurdere om de ønsker at styret skal kontakte media. Dette kan i så fall meldes inn som sak inn til styret.

Styrets innstilling

Styret ønsker at sameiets beboere er kjent med forholdene.

Forslag til vedtak

Det vedtas/bekreftes at beboer(e) er kjent med forholdet.



Sak 7

Informasjonssak: Kommunikasjon og informasjon med styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret går bort fra facebook og tidligere nettside som informasjonskanal og tar i bruk OBOS sin plattform VIBBO - <https://vibbo.no/bispielua-1>. Det er ønskelig at alle beboere i boligsameiet er kjent med informasjons- og kommunikasjonsplattformen.

Vibbo vil være hovedplattform for informasjon fremover. Her kan også styret kontaktes via meldinger som går direkte til styrets mail. Styrets mail kan også benyttes direkte (bispielua1@styrerommet.no). Dersom beboere ønsker det, kan styret legge ut informasjon på facebook-gruppen, men styret vil påpeke at facebook-gruppen i utgangspunktet er en sosial gruppe og ikke en kanal for å melde styresaker. Tema som publiseres på facebook vil kun tilfeldig/sporadisk bli fulgt opp.

Styrets innstilling

Styret ønsker at beboere er kjent med forholdet.

Forslag til vedtak

Det vedtas/bekreftes at beboer(e) er kjent med forholdet.



Styrets arbeid

Styret for Sameiet Bispelua 1 har løpende fulgt opp saker vedrørende både garasjesameiet og boligsameiet Bispelua 1. Det har vært noe vanskelig å avholde dugnader og sosiale samlinger i sameiet grunnet koronapandemien og restriksjoner. Men det har likevel latt seg gjøre å arrangere dugnad og en mindre sosial treff ifbm lettelse av restriksjoner.

Styret har jobbet for å følge opp både sist årsmøtevedtak om mulighet for anleggelse av fartsdump i Jordstjerneveien ved å hente inn anbud og legge frem forslag til Mortensrudhøyden Velforening om at vi ønsker å få til et samarbeid dersom de ønsker dette. Det foreligger foreløpig ingen avgjørelse på dette punktet. Jordstjerneveien er en privat vei, så Sameiet Bispelua 1 kan ikke installere fartsdump her uten at det går via Velforeningen.

Styret har forsøkt å forskjellige løsninger for å finne muligheter for gjesteparkeringer, inkludert å kontakte private og kommunale eiere om leie parkeringsmuligheter. Foreløpig har vi kun fått til en avtale om helger og røde dager hvor parkeringsplassene på Eventyrria barnehage kan benyttes. Avtalen er gyldig ett år.

Styret har etter beste evne fulgt opp tvistesak med utbygger hvor Selvaag Bolig har blitt klaget inn for Forlikrådet hvor styret på vegne av Sameiet har bedt utbygger om å møte til mekling. Viser til informasjonspunkt og tidligere årsmøtevedtak vedrørende dette.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 271 057.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra garasje og ladestasjoner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 258 975.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader tilknyttet garasjen ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 287 772 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 261 347.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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 183 500 til normalt 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 26 728. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bispelua 1.

Lån

Sameiet Bispelua 1 har ingen lån.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bispelua 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bispelua 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F5E3C-YTK1J-QQ00K-3QNSY-U51MQ-FDL4X



SAMEIET BISPELUA 1 ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 438 080	1 406 616	1 863 000	1 887 000
Garasjer	10	440 334	385 223	0	250 000
Ladestasjoner	10	392 583	0	0	250 000
Andre inntekter	3	60	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 271 057	1 791 839	1 863 000	2 387 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	22 143	18 344	-5 600	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-80 000	-80 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 266	-8 024	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 080	-73 001	-82 500	-85 845
Konsulenthonorar	7	-305 886	-147 821	-120 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-141 465	-81 844	-179 100	-183 500
Forsikringer		-136 780	-108 563	-105 386	-163 508
Kommunale avgifter	9	-399 292	-372 182	-385 790	-385 986
Garasjer	10	-853 087	-235 937	0	-250 000
Energi/fyring		0	0	-90 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 519	-207 146	-217 356	-239 495
Andre driftskostnader	11	-316 745	-252 849	-289 500	-335 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 558 975	-1 549 022	-1 561 732	-1 956 594
DRIFTSRESULTAT		-287 918	242 817	301 268	430 406
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	146	824	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		146	824	0	0
ÅRSRESULTAT		-287 772	243 640	301 268	430 406
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	243 640		
Fra opptjent egenkapital		-287 772	0		

SAMEIET BISPELUA 1 ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

BALANSE

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 224 480
TV/bredbånd	213 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 438 080

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer gebyr	60
SUM ANDRE INNETEKTER	60

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Refusjoner fra andre selskaper	37 653
SUM PERSONALKOSTNADER	22 143

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: 10
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	440 334
Ladestasjoner innbetalt	323 370
Tilskudd Oslo kommune	46 863
Ladestrøm	22 350
SUM INNETEKTER GARASJER	832 917

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-16 766
Fjernvarme	-20 767
Strøm og/eller nettleie	-184 089
Drift/vedl.hold	-61 830
Administrasjon	-8 503
Styrehonorar	-37 653
Andel av forsikringspolise	-20 439
Andel av vaktmestertjenester	-15357
Greentec	-487 683
SUM KOSTNADER GARASJER	-853 087

SUM GARASJER	-20 170
---------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 767
Vaktmestertjenester	-291 774
Andre fremmede tjenester	-982
Andre kostnader tillitsvalgte	-597
Andre kontorkostnader	-17 211
Porto	-761
Bank- og kortgebyr	-3 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 745

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
SUM FINANSINNETEKTER	146



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807601. 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 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.

Energimerking

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



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 31.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.22

Selskapsnummer: 7876 **Selskapsnavn:** Sameiet Bispelua 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dagrun Haugland og Karen Tjøstelsdatter Tveito Taxerås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat for boligsameiet dekkes av egenkapital. Resultat fra garasjesameiet skal gå i null ihht garasjesameiets vedtekter.</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 110 000 kr.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Ida Wullum-Lindberg
 Markus Tveito Taxerås
 Steffen Aas
 Tomasz Puzianowski

Varamedlem (1 skal velges)

- Ida Wullum-Lindberg
 Markus Tveito Taxerås
 Steffen Aas

Sak 6 Informasjonssak: Oppdatering om tvistesak med utbygger

Det vedtas/bekreftes at beboer(e) er kjent med forholdet.

- For
 Mot

Sak 7 Informasjonssak: Kommunikasjon og informasjon med styret

Det vedtas/bekreftes at beboer(e) er kjent med forholdet.

- For
 Mot

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
E-post: oef@obos.no

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