



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 786	1 907 196
Sum inntekter		1 945 786	1 907 196
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 653 078	1 510 626
Sum kostnader		1 767 178	1 624 726
Driftsresultat		178 608	282 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 562	322
Sum finansinntekter		3 562	322
Annen finanskostnad		65 659	56 015
Sum finanskostnader		65 659	56 015
Netto finans		-62 097	-55 693
Ordinært resultat før skattekostnad		116 511	226 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 511	226 777
Årsresultat		116 511	226 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 512	226 778
Sum overføringer og disponeringer		116 512	226 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		37 908	273 396
Sum fordringer		37 908	273 396
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 160	870 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 160	870 610
Sum omløpsmidler		1 045 068	1 144 006
SUM EIENDELER		1 045 068	1 144 006

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		346 468	462 980
Sum opptjent egenkapital		-346 468	-462 980
Sum egenkapital		-346 468	-462 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 335 358	1 560 369
Sum annen langsiktig gjeld		1 335 358	1 560 369
Sum langsiktig gjeld		1 335 358	1 560 369
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		455	2 937
Leverandørgjeld		38 036	12 543
Annen kortsiktig gjeld		17 687	31 138
Sum kortsiktig gjeld		56 178	46 618
Sum gjeld		1 391 536	1 606 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 045 068	1 144 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350562

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 786	1 907 196
Sum inntekter		1 945 786	1 907 196
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 653 078	1 510 626
Sum kostnader		1 767 178	1 624 726
Driftsresultat		178 608	282 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 562	322
Sum finansinntekter		3 562	322
Annen finanskostnad		65 659	56 015
Sum finanskostnader		65 659	56 015
Netto finans		-62 097	-55 693
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 511	226 777
Årsresultat		116 511	226 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 512	226 778
Sum overføringer og disponeringer		116 512	226 778



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		37 908	273 396
Sum fordringer		37 908	273 396
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 160	870 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 160	870 610
Sum omløpsmidler		1 045 068	1 144 006
SUM EIENDELER		1 045 068	1 144 006
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		346 468	462 980
Sum opptjent egenkapital		-346 468	-462 980



Sum egenkapital	-346 468	-462 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 335 358	1 560 369
Sum annen langsiktig gjeld	1 335 358	1 560 369
Sum langsiktig gjeld	1 335 358	1 560 369
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	455	2 937
Leverandørgjeld	38 036	12 543
Annen kortsiktig gjeld	17 687	31 138
Sum kortsiktig gjeld	56 178	46 618
Sum gjeld	1 391 536	1 606 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 045 068	1 144 007



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

2440 Sameiet Bygdø Alle 56





Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy allé 56

Velkommen til årsmøte, onsdag 29. mars 2023 kl. 18.00 i Frogner Kirke (kirkestua).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bygdøy allé 56 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy allé 56
avholdes onsdag 29. mars 2023 kl. 18.00 i Frogner Kirke. (Kirkestua)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt skjul i bakgård
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

Hege Wilsbeck Julie Elisabeth S Halvorsen Christian Waage Knudsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Wilsbeck	Bygdøy allé 56 A
Styremedlem	Julie Elisabeth S Halvorsen	Bygdøy allé 56 B
Styremedlem	Christian Waage Knudsen	Bygdøy allé 56 B
Varamedlem	Per-Ole Fjelberg	Bygdøy allé 56
Varamedlem	Cato Wilsbeck	Bygdøy allé 56 A

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy allé 56

Sameiet består av 38 seksjoner, hvorav 8 er næringslokaler på gateplan. Sameiet Bygdøy allé 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979404859, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 44

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

Sameiet Bygdøy allé 56 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret har i perioden hatt 7 styremøter pluss noen arbeidsmøter i forbindelse med vedlikehold og planlagt dugnadsarbeid i gården.

Styret har fortsatt jobben med overgang til OBOS eiendomsforvaltning. Bruk av digitalisert styrerom og Vibbo som kommunikasjonskanal mellom styret og beboere letter og effektiviserer dialogen og informasjonsflyten.

Styret tilstreber og motiverer til utelukkende å bruk av Vibbo-appen, epost for større dokumenter og SMS dersom det haster.

Økonomi

Sameiet opplever en del utfordringer ved driften av sameiet. Det er behov for regelmessig vedlikehold av oppganger, oppgradering av sykkelkur og bakgård. Samtidig opplever sameiet fremdeles kostnader med vannskader. Taket vårt har noen svakheter som må utbedres. Det påløper jevnlig kostnader med drift av byggets heiser, det er tidvis mange driftsutfordringer. Det er signalisert fra heisselskapet Otis at vi bør oppgradere heis mekanismen i løpet av få år for en mer stabil drift. Det er i tillegg økte strømutfgifter og en generell høyere prisoppgang.

Vedlikeholdsnøkkelen, dvs. fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av prognosene basert på økonomisk historikk, tilsier at vi må ha flere inntektsøkninger til de neste årene, for å unngå fremtidige dyre og krevende lån.

Det blir nok naturlig å øke felleskostnadene for å imøtese de økte kostnadene for vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen.

Drift, vedlikehold og prosjekter 2022

I tillegg til vanlig drift og vedlikehold har det også i 2022 vært utført større prosjekter, det er utbedret gulv og membran på en 1 takterrasse. Dette har vært en svakhet ved gården og medført til flere vannskader og store kostnader.

Vi har i samarbeid med våre grensenaboer hatt ny befaring av trær i bakgård. Det er stort ønske fra våre naboer om beskjæring og felling av våre trær. I 2022 felte vi 1 tre for 2023 vil det bli vurdert enkel beskjæring og trimming av bakgårdens grøntområder.

Vedlikehold av oppganger og heiser: Det er gjort en flott jobb av sameiets dugnadsgjeng, der alle hoved oppganger er malt, i tillegg har heisene blitt malt og fått nye tepper.

Det ble montert ny port med egen dør for å lette adkomst til bakgård.

Det er også foretatt en gjennomgang og oppmerking av alle lofts- og kjellerboder samt re-merking av boenhetene grunnet utskifting av inngangsdører.

Gården har fått installert fiber og leilighetene er nå tilknyttet Global Connect.



Drift, vedlikehold og prosjekter 2023

Dugnadsgjengen fortsetter sitt arbeid og det vil bli utført malearbeider i trappeløpene bak, det er tidvis stor slitasje så det er nødvending med jevnlig vedlikehold.

Det er ønskelig å opprette oppgangsansvarlig pr. oppgang som kan ta et ansvar for enkelt vedlikehold samt fungere som kontaktperson for heis, brann etc.

Av større prosjekter fortsetter arbeidet med å se på bakgård og sykkelkur. Det er behov for et mer praktisk oppbevaringssted for både barnevogner og sykler. Dette vil være noe tidkrevende da det kreves full byggesak grunnet plassering på grense til nabo.

Sameiet har en flott grønn bakgård som er til glede for alle i gården og som kan utvikles videre med både beplanting og møbler.

Styret har avtale med Bærum Håndverksenter om utførelse og kontroll av utbedringer og småreparasjoner.

Skader i 2022

I 2022 har vi opplevd skader på taket der noe av blikkbeslaget ble revet av. Dette er nå utbedret. Vi har hatt vanninntrenging gjennom tak på 3 ulike steder. Det er gjennomført droneinspeksjon av tak i etterkant. Vi har også hatt murpuss avskalning av fasaden på enkelte steder. Dette blir utbedret våren 2023.

Bygningsmessige utfordringer

Bygningsmassen vår er ca. 100 år gammel og den har enkelte utfordringer som må adresseres de neste årene.

Taket med sine gjentakende vanninntrengninger må sjekkes og det må settes opp et overslag på nødvendige utbedringer og vedlikehold for å sikre et tett tak fremover.

Takvinduer er fra 1978 og her blir det behov for utskifting.

Heisemekanismen er gammel. Dette medfører flere driftsstopp og her må det foretas en oppgradering av mekanisme og elektronikk, dette for å sikre en mer stabil drift.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte, diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Internkontrollsystemet er under utvikling. Styret vil benytte funksjoner i styreportalen til å samle, holde oversikt og kontrollere HMS iht. internkontrollforskriften. Styret er pålagt å ha målsettinger for HMS, rutiner for på følge opp målsettingene og med tilhørende kontrollmekanismer.

Det oppfordres til å holde fellesareal som baktrapp og kjeller fri for personlige eiendeler og at rømningsveier er lett tilgjengelige uten hindringer.



- Sjøppelrommet må holdes rent og ryddig, det skal ikke settes søppel utenfor containere, dette må seksjonseiere selv frakte til gjenbruksstasjon.

Sameiet har nå avtale om service og alarm med Otis heis. Vi må forsøke å forhindre utrykning som påfører sameiet unødvendige kostnader. Vi har personheis som ikke er beregnet for varetransport. Ved oppussing av leiligheter må eier derfor se til at varene bæres opp hvis man ikke selv kan følge med heisen. Vi har fått laget 1 nødnøkkel til heisen som er festet ved heishuset ved inngangen. Kontakt Styret når heisen står eller forsøk å bistå selv med bruk av den aktuelle nøkkel.

Annet

Sameiet hadde en meget vellykket bakgårdsfest i august 2022, der styret ga en kort oppdatering og beboere mulighet til å møtes. Dette er en tradisjon styret ønsker å opprettholde også for 2023.

Oslo 04.03.23

For styret

Leder
Hege Wilsbeck



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og er i hovedsak knyttet til parkering- og ladeinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyre forsikringspremie og økning i andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 988 890.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større vedlikehold som omfatter nytt sykkelskur og generelt vedlikehold av oppganger og bakgård.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdø Alle 56.

Lån

Sameiet Bygdø Alle 56 har 2 lån i Handelsbanken, og hadde lån i DNB som nå er nedbetalt.

HANBAN: Flytende rente, 80 terminer restløpetid

HANBAN2: Flytende rente, 64 terminer restløpetid

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 Bygdø Alle 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdø Alle 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso document key: E2WPV-IK68-4BF2Q-717C-WX5ET-N1NES



SAMEIET BYGDØ ALLE 56
ORG.NR. 979 404 859, KUNDENR. 2440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 777 588	1 863 376	1 757 000	1 806 000
Andre inntekter	3	168 198	43 820	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 945 786	1 907 196	1 757 000	1 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 945	-12 544	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-72 198	-53 348	-73 300	-77 000
Konsulenthonorar	7	-10 240	-5 472	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-422 523	-546 775	-380 000	-685 000
Forsikringer		-197 728	-93 955	-78 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-352 177	-336 971	-349 000	-402 000
Energi/fyring		-68 194	-52 581	-50 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 366	-157 727	-164 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-338 707	-251 254	-233 500	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 767 178	-1 624 726	-1 511 900	-1 997 000
DRIFTSRESULTAT		178 608	282 470	245 100	-41 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 562	322	0	0
Finanskostnader	12	-65 659	-56 015	-52 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 096	-55 692	-52 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		116 512	226 778	193 100	-110 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		116 512	226 778		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 793	5 754
Forskuddsbetalte kostnader		15 920	41 814
Andre kortsiktige fordringer	13	8 195	225 828
Driftskonto OBOS-banken		785 449	870 610
Sparekonto OBOS-banken		221 711	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 045 068	1 144 006
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 045 068	1 144 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-346 468	-462 980
SUM EGENKAPITAL		-346 468	-462 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 335 358	1 560 369
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 335 358	1 560 369
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 687	23 449
Leverandørgjeld		38 036	12 543
Påløpte renter		455	446
Påløpte avdrag		0	2 491
Annen kortsiktig gjeld		0	7 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 178	46 618
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 045 068	1 144 006
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023
Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

Hege Wilsbeck/s/

Julie Elisabeth S Halvorsen/s/

Christian W. Knudsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 711
Seksjonert lokale	232 704
Lån 8398.71.87711	152 976
Lån 8398.71.77988	84 480
Lån 1213.28.79077	47 724
Avreg. skjevfordeling næring iht. vedte.	-7
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 777 588

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	148 000
Forbruk strøm el-bil	8 195
Nettinnbetalinger	12 003
SUM ANDRE INNETEKTER	168 198

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 040, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 945.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 040
Enqvist Boligsofrvaltning AS	-200
SUM KONSULENTHONORAR	-10 240

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 308
Drift/vedlikehold VVS	-19 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 367
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 129
Kostnader dugnader	-980
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-422 523

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-240 335
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-101 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 177



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 893
Verktøy og redskaper	-748
Driftsmateriell	-9 220
Lyspærer og sikringer	-10 283
Vaktmestertjenester	-152 387
Renhold ved firmaer	-94 520
Andre fremmede tjenester	-10 835
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 040
Andre kontorkostnader	-548
Telefon, annet	-4 110
Porto	-329
Kontingenter	-2 950
Gaver	-7 000
Bank- og kortgebyr	-2 823
Velferdskostnader	-16 022
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 707

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 404
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 392
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	766
SUM FINANSINTEKTER	3 562

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 659
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (HANBA2)	-20 632
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (HANBAN)	-42 365
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-65 659

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt forbruk strøm el-bil 2022, faktureres i 2023	8 195
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 195

**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 verdøkninger

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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2011	-340 000	
Nedbetalt tidligere	279 935	
Nedbetalt i år	47 242	
		-12 823

Handelsbanken (HANBAN)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 241 876	
Nedbetalt tidligere	232 234	
Nedbetalt i år	110 901	
		-898 741

Handelsbanken (HANBA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-709 000	
Nedbetalt tidligere	218 338	
Nedbetalt i år	66 868	
		-423 794

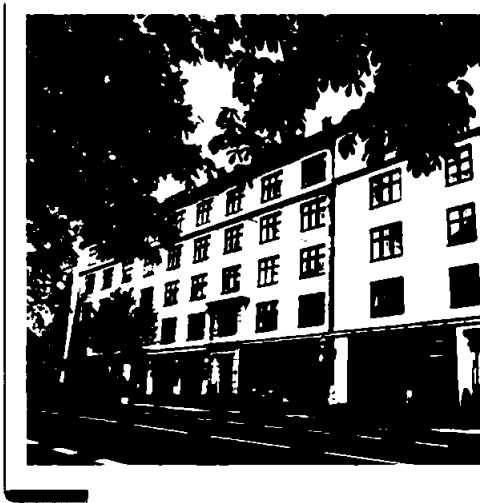
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 335 358
------------------------------------	--	-------------------

4. INNKOMNE FORSLAG

4 A) Nytt skjul i bakgård

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3)



Sak til årsmøte 29 mars 2023

Nytt skjul i bakgård
Bygdøy Alle 56

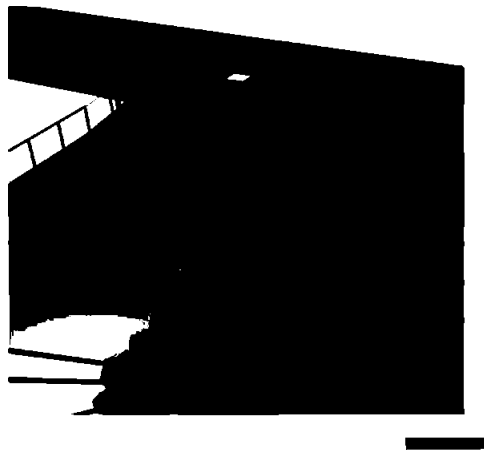
Bakgrunn

- ✓ Skjulet som det fremstår i dag har behov for vedlikehold og fornyelse.
- ✓ Det dekker ikke behovet for oppbevaring av sykler og barnevogner
- ✓ Styret har kontaktet arkitekt for å se på mulige løsninger



Forslag fra arkitekt

- ✓ Nytt skjul vil ha takflate for plassering av sykler og barnevogner
- ✓ Egen lukket boddell for utemøbler og haveutstyr
- ✓ Overdekket plass med fast dekke til sittegruppe mot haven
- ✓ Utførelse av bygget vil være tre med single på taket.



Tidsplan

- ✓ Søknadsprosess mot Plan og Bygningsetaten startes vår 2023
- ✓ Rive gammelt skjul høst 2023
- ✓ Oppsett av nytt skjul vår 2024



Forslag til vedtak

- Årsmøte vedtar at styret kan fortsette arbeidet med søkeprosess hos Plan og Bygningsetaten samt nødvendige nabovarsler
- Det innhentes tilbud på bygging av nytt skjul i henhold til vedlagte tegninger
- Kostnadsramme kr 500.000
- Dekkes av budsjett 2023 og 2024 (det er satt av kr 300.000 i budsjett 2023, resterende budsjetteres inn 2024)
- Tidsramme 2023-2024



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834283. 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.



2440 Sameiet Bygdø Alle 56

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.