



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 533 712  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28  
Forretningsadresse: v/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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### 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, 21.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 469 303	5 287 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 303</b>	<b>5 287 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 982 435	5 316 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 092 535</b>	<b>5 430 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 768</b>	<b>-143 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 676	26 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 676</b>	<b>26 879</b>
Annen finanskostnad			248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 676</b>	<b>26 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 444	-116 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		78 734	77 530
Sum fordringer		78 734	77 530
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 385	392 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 385	392 268
Sum omløpsmidler		745 119	469 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		690 004	287 560
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>690 004</b>	<b>287 560</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>690 004</b>	<b>287 560</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 694	150 634
Annen kortsiktig gjeld		48 421	31 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 114</b>	<b>182 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 114</b>	<b>182 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458911

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 533 712  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28  
Forretningsadresse: v/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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 469 303	5 287 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 303</b>	<b>5 287 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 982 435	5 316 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 092 535</b>	<b>5 430 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 768</b>	<b>-143 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 676	26 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 676</b>	<b>26 879</b>
Annen finanskostnad			248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 676</b>	<b>26 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 444	-116 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		78 734	77 530
Sum fordringer		78 734	77 530
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 385	392 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 385	392 268
Sum omløpsmidler		745 119	469 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		690 004	287 560
Sum opptjent egenkapital		690 004	287 560



Sum egenkapital	690 004	287 560
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	6 694	150 634
Annen kortsiktig gjeld	48 421	31 604
Sum kortsiktig gjeld	55 114	182 238
Sum gjeld	55 114	182 238
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>745 119</b>	<b>469 798</b>



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Bogstadveien 26-28

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 1. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bogstadveien 26-28. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7158>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28**

Øyvind Vallestad

John Bernard Oluf Hough

Torill Larsen

Per Thomas Pedersen



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon.pdf
2. Årsrapport.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Bogstadveien 26-28 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 27.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 01.06.21. kl 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Bogstadveien 26-28 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 01.06. kl 09.00.

**Selskapsnummer:** 7158 **Selskapsnavn** Sameiet Bogstadveien 26-28

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Øyvind Vallestad og John Hough velges som protokollvitner

For				Mot	
-----	--	--	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Øyvind Vallestad	
Styremedlem 2 år	John Hough	
Styremedlem 2 år	Torill Larsen	
Styremedlem 1 år	Anne Emilie Skavern	
Varamedlem	Tove Berit Sogstad	
Varamedlem	Liv Drolsum	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Vallestad	Bogstadveien 26
Styremedlem	John Bernard Oluf Hough	Holmboes Gate 1
Styremedlem	Torill Larsen	Rostockgata 24
Styremedlem	Per Thomas Pedersen	Bogstadveien 26
Varamedlem	Anne Emilie Skavern	Holmboes Gate 1
Varamedlem	Tove Berit Sogstad	Bogstadveien 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bogstadveien 26-28

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Bogstadveien 26-28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997533712, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bogstadveien 26  
Holmboes Gate 1

Gårds- og bruksnummer :  
214 34

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.

Sameiet Bogstadveien 26-28 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 BDO AS.



## Styrets arbeid 2020

Det ble avholdt seks styremøter i 2020, og medlemmene har ellers hatt dialog med en rekke leverandører per e-mail. I det som ble et meget spesielt år med korona i fokus og et delvis nedstengt samfunn ble det også besluttet å gjennomføre årsmøtet digitalt etter anbefaling fra forretningsfører OBOS.

I denne perioden har styrets fokus vært på å stabilisere økonomien i sameiet etter å ha brukt mye penger på oppgradering av tak og takvinduer i 2019, samt gjøre nødvendige forbedringer på eksisterende infrastruktur.

Noen av det viktigste punktene i 2020 har vært følgende:

- Utbedring av heiser

Sameiet har fortsatt høye kostnader relatert til heisene i bygget. I 2020 ble det gjort utbedringer på begge leilighetsheisene i henhold til påpakning fra Plan og Bygningsetaten. Heis i Holmboes gate ble rettet på i løpet av sensommeren 2020 av leverandør Kone AS og heisen i Bogstadveien 26 ble rettet på senhøsten 2020. Kostnad for arbeid relatert til heisen i Bogstadveien (200 000 NOK) kom ikke med på budsjett for 2020, og blir derfor kostnadsført påfølgende år.

- Ny leverandør av renholdstjenester

1.mars 2020 inngikk vi en avtale med Ren Service AS om vask av fellesarealer (trappevask mm), men denne avtalen sa de selv opp i løpet av kort tid og den gikk ut 31.juli 2020. I et nytt tilbud sa de seg villige til å fortsette jobben for dobbel kost, noe som gjorde at styret i stedet valgte å skifte leverandør til Riktig Renhold AS den 1.august 2020, et selskap som vi fortsatt har avtale med.

- Kommunale avgifter

I desember 2020 mottok styreleder brev fra Vann- og avløpsetaten (VAV). Der ble det påpekt at det er beregnet ukorrekte vann- og avløpsgebyrer i 2018 og 2019 etter ny avlesning av vannmåler på eiendommen. På grunn av manglende innmelding av målerstand ble forbruket på måleren antatt (stipulert) i perioden. Sameiet mottok derfor en ekstra regning for vann og avløpsavgift på omtrent 100 000 kr som ble kostnadsført i 2020.

- Tilbud innhentet fra Circle K. vedr. oppsett av ladeinfrastruktur for elbil i garasjekjeller

Styret planlegger for oppsett av ladeinfrastruktur for elbiler i kjeller. Tilbud mottatt desember 2020, og en delvis utrulling på parkeringsplasser på nedre plan antas å skje høsten 2021 om det er rom for det i sameiets økonomi.

Foruten det planlegger styret å skifte låser til fellesarealer i januar 2021 og sørge for skifte til nye varmtvannsberedere i sameiet i løpet av 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 469 303.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetaling fra Hafslund.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 092 535.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 402 444 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 690 005.

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 550 000 til drift og 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 hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bogstadveien 26-28.

### **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 Sameiet Bogstadveien 26-28

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bogstadveien 26-28.

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.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H5X3J-CWG4f-4A1MJ-H5MCK-HY6CL-KQMMY



**SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28**  
**ORG.NR. 997 533 712, KUNDENR. 7158**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 439 372	2 313 217	2 439 000	2 439 000
Andre inntekter	3	29 931	2 974 144	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 469 303</b>	<b>5 287 361</b>	<b>2 439 000</b>	<b>2 439 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 309	-9 406	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 115	-105 070	-111 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-1 076	-170 073	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-392 767	-3 341 666	-360 000	-550 000
Forsikringer		-188 949	-181 125	-192 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-538 445	-415 283	-447 000	-459 000
Energi/fyring		-198 548	-449 975	-440 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 396	-319 060	-310 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-236 830	-324 802	-332 500	-261 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 092 535</b>	<b>-5 430 560</b>	<b>-2 347 500</b>	<b>-2 435 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>376 768</b>	<b>-143 199</b>	<b>91 500</b>	<b>3 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 676	26 879	0	0
Finanskostnader		0	-248	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 676</b>	<b>26 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>402 444</b>	<b>-116 568</b>	<b>91 500</b>	<b>3 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-116 568		
Til opptjent egenkapital		402 444	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	181
Forskuddsbetalte kostnader		78 664	77 349
Driftskonto OBOS-banken		414 334	141 426
Sparekonto OBOS-banken		251 953	250 746
Sparekonto OBOS-banken II		98	97
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		690 004	287 560
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>690 004</b>	<b>287 560</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 302	31 604
Leverandørgjeld		6 694	150 634
Annen kortsiktig gjeld	12	34 119	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 114</b>	<b>182 238</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>745 119</b>	<b>469 798</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2021

Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28

Øyvind Vallestad/s/

Per Thomas Pedersen/s/

John Bernard Oluf Hough/s/

Torill Larsen/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 718 028
Seksjonert lokale	598 332
Garasje	123 012
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 439 372</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling fra Hafslund for perioden april 2017 til august 2019	29 931
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>29 931</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 309.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 076
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 076</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-175 109
Drift/vedlikehold VVS	-38 087
Drift/vedlikehold elektro	-16 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 678
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 015
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-392 767</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-311 370
Feieavgift	-443
Renovasjonsavgift	-226 632
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-538 445</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 005
Verktøy og redskaper	-460
Lyspærer og sikringer	-6 175
Vaktmestertjenester	-133 411
Renhold ved firmaer	-72 583
Andre fremmede tjenester	-2 625
Trykksaker	-553
Porto	-1 435
Kontingenter	-12 500
Bank- og kortgebyr	-3 083
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-236 830</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 208
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 368
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 676</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021)	-32 399
Andre påløpte kostnader	-1 260
Utlegg sameier (refundert i 2021)	-460
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-34 119</b>



## 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.

### Vaktmester & Renhold

Sameiet Bogstadveien 26-28 har avtale om vaktmestertjenester med Frogner Vaktmestertjenester AS. Ren Service AS tok fra mars 2020 over renholdet av sameiets fellesområder, men ble byttet ut med Riktig Renhold AS fra august 2020.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87227075. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Øyvind Vallestad og John Hough er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås å øke honoraret til styret med kr 10 000 for perioden 2020/2021.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000 for perioden 2020/2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000 for perioden 2020/2021.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år,

2 styremedlemmer for 2 år,

1 styremedlem for 1 år,

og 2 varamedlemmer for 1 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Øyvind Vallestad**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**John Hough**

**Torill Larsen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Anne Emilie Skavern**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Liv Drolsum**

**Tove Berit Sogstad**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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