



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 243 131
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 65
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 993 745	1 772 250
Sum inntekter		1 993 745	1 772 250
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	114 100
Annen driftskostnad		1 430 599	1 188 951
Sum kostnader		1 487 649	1 303 051
Driftsresultat		506 096	469 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 008	32 349
Sum finansinntekter		44 008	32 349
Annen finanskostnad		289 697	204 098
Sum finanskostnader		289 697	204 098
Netto finans		-245 689	-171 748
Resultat før skattekostnad		260 407	297 451
Årsresultat		260 407	297 451
Totalresultat		260 407	297 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 407	297 451
Sum overføringer og disponeringer		260 407	297 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		460	
Andre fordringer		52 649	71 479
Sum fordringer		53 109	71 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 460	648 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 460	648 364
Sum omløpsmidler		782 570	719 842
SUM EIENDELER		782 570	719 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 676 116	3 936 523
Sum opptjent egenkapital		-3 676 116	-3 936 523
Sum egenkapital		-3 676 116	-3 936 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 258 988	4 552 389
Sum annen langsiktig gjeld		4 258 988	4 552 389
Sum langsiktig gjeld		4 258 988	4 552 389
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 877	1 409
Leverandørgjeld		138 227	76 525
Annen kortsiktig gjeld		9 594	26 042
Sum kortsiktig gjeld		199 698	103 976
Sum gjeld		4 458 686	4 656 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 570	719 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364135

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 243 131
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 65
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 985 243 131
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 993 745	1 772 250
Sum inntekter		1 993 745	1 772 250
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	114 100
Annen driftskostnad		1 430 599	1 188 951
Sum kostnader		1 487 649	1 303 051
Driftsresultat		506 096	469 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 008	32 349
Sum finansinntekter		44 008	32 349
Annen finanskostnad		289 697	204 098
Sum finanskostnader		289 697	204 098
Netto finans		-245 689	-171 748
Resultat før skattekostnad		260 407	297 451
Årsresultat		260 407	297 451
Totalresultat		260 407	297 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 407	297 451
Sum overføringer og disponeringer		260 407	297 451



Organisasjonsnr: 985 243 131
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		460	
Andre fordringer		52 649	71 479
Sum fordringer		53 109	71 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 460	648 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 460	648 364
Sum omløpsmidler		782 570	719 842
SUM EIENDELER		782 570	719 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 676 116	3 936 523
Sum opptjent egenkapital		-3 676 116	-3 936 523



Sum egenkapital	-3 676 116	-3 936 523
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 258 988	4 552 389
Sum annen langsiktig gjeld	4 258 988	4 552 389
Sum langsiktig gjeld	4 258 988	4 552 389
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 877	1 409
Leverandørgjeld	138 227	76 525
Annen kortsiktig gjeld	9 594	26 042
Sum kortsiktig gjeld	199 698	103 976
Sum gjeld	4 458 686	4 656 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	782 570	719 842



Organisasjonsnr: 985 243 131
SAMEIET BYGDØY ALLE 65

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 2024

Sameiet Bygdøy Alle 65

6. mars 2024

Selskapsnummer: 7047





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 65

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2024 kl. 18:00, Schafteløkken. Adresse: Zahlkasserer Schafths Plass 2, 0267 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets forslag: Fakturagebyr
8. Styrets forslag: Valgperiode styremedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 65



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitner foreslås -----



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Resultatet er positivt på kr 260 407.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 7047.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Styrets forslag: Fakturagebyr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet mottar innimellom fakturaer og bøter på vegne av seksjonseiere.

Sameiets behandling av slike saker øker kostnadene for sameiet,

Forslag til vedtak: Viderefakturering til seksjonseiere får et påslag som dekker sameiets kostnader for viderefakturering.

Styrets innstilling

Anbefales.

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås vedtatt.

Sak 8

Styrets forslag: Valgperiode styremedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås endret periode de forskjellige styreverv velges for. Dette for å unngå at hele styret er på valg hvert år, samtidig som det sikrer kontinuitet i styret. Forslaget er at det på generalforsamlingen i 2024 velges Styreleder og ett styremedlem for 2 år, og at ett styremedlem og vara velges for 1 år.

Styrets innstilling

Anbefales.

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås vedtatt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Styreleder :

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Styremedlem :
- Styremedlem :

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem :



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Barman-Jenssen	Bygdøy Allé 65
Styremedlem	Jenny Elisabeth Hansen	Bygdøy Allé 65
Styremedlem	Andreas Thorsen	Bygdøy Allé 65
Varamedlem	Jørgen Solbakken Bjørklund	Bygdøy Allé 65

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 65

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 65 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985243131, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 53

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

Sameiet Bygdøy Alle 65 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Vi legger bak oss et år som har vært preget av strammere økonomi og en god del uforutsette hendelser som har lagt ytterligere press på likviditeten til gården. Målsetningen til styret har vært å fortsette jobben med å styrke den finansielle situasjonen til sameiet, og det har medført at prosjekter vi kunne ønsket oss å gjennomføre er blitt lagt på is og enkle reparasjoner er utført av styremedlemmer. Styret har i 2023 også fått på plass lovpålagte vedlikeholdsavtaler som tidligere styrer har latt forfalle eller har sagt opp, og håndtert utallige henvendelse fra leietagere på grunn av manglende informasjon og oppdatering fra utleier av leilighetene.

- Gjennomført 11 styremøter
- Aktiv jobbing for å få kontroll på økonomien i gården, økt felleskostnader 5% fra januar 2024.
- Reforhandlet og inngått nye avtaler
- Byttet vaktmester som har gitt økt kvalitet på vaktmestertjenestene og vasking
- Gjennomført HMS runde med ny vaktmester og ryddet opp i mange avvik
- Gjennomført dugnad og ordnet container for bortkjøring av søppel som har vært lagret i kjellerboder.



- Gjennomført full gjennomgang av brannvarslingsanlegg, byttet samtlige brannslukkere, gjennomført brannnetting og evakueringsskilting.
- Gjennomført sjekk og vedlikehold av sprinkleranlegg i kjelleren
- Ryddet søppel i bakgården gjentatte ganger
- Service og kostbare reparasjoner av heisen
- Håndtert utallige vannlekkasjer, noen på grunn av uforsvarlig håndtering av andelseier.
- Gjentatte reparasjoner av døren til Thomas Heftyes gate
- Utført generelle vaktmestertjenester
- Flere møter med advokat ifm. gamle forsikringssaker
- Generell administrasjon, kontakt med beboere, oppfølging av forsikringssaker (brann, vannlekkasjer o.l.), sette i gang heisen, oppfølging av klager, oversikt over leietakere,
- Kontakt med meglere, forretningsfører osv., og mye mer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 i tråd med budsjettet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak full gjennomgang av brannvarslingsanlegg, samt økte uforutsette vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes flere renteøkninger på sameiets lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 582 872**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er budsjettet med normalt vedlikeholdsbudsjett i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 65.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 65 har lån i OBOS Banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og lånekategorien fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Bygdøy Alle 65



Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bygdøy Alle 65 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sameiet Bygdøy Alle 65



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>.

Oslo, 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2



Sameiet Bygdøy Alle 65

SAMEIET BYGDØY ALLE 65
ORG.NR. 985 243 131, KUNDENR. 7047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 926 660	1 707 192	1 927 000	2 023 000
Andre inntekter	3	67 085	65 058	60 000	65 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 993 745	1 772 250	1 987 000	2 088 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-14 100	-14 100	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-100 000	-100 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 073	-92 365	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-39 094	-10 493	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-225 521	-176 947	-145 000	-130 000
Forsikringer		-313 771	-265 563	-300 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-441 529	-372 711	-425 000	-492 000
Energi/fyring		-23 811	-25 535	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 872	-119 052	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-163 804	-118 535	-137 000	-178 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 487 649	-1 303 051	-1 406 100	-1 479 500
DRIFTSRESULTAT		506 096	469 199	580 900	608 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 008	32 349	10 000	30 000
Finanskostnader	12	-289 697	-204 098	-216 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-245 689	-171 748	-206 000	-265 000
ÅRSRESULTAT		260 407	297 451	374 900	343 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		260 407	297 451		



Sameiet Bygdøy Alle 65

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 759	61 722
Kundefordringer		460	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 890	9 757
Driftskonto OBOS-banken		218 940	143 980
Sparekonto OBOS-banken		510 520	504 384
SUM OMLØPSMIDLER		782 570	719 842
SUM EIENDELER		782 570	719 842
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 676 116	-3 936 523
SUM EGENKAPITAL		-3 676 116	-3 936 523
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 258 988	4 552 389
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 258 988	4 552 389
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 594	26 042
Leverandørgjeld		138 227	76 525
Påløpte renter		27 591	1 409
Påløpte avdrag		24 286	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 698	103 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 570	719 842
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2024
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 65

Bjørn Erik Barman-jenssen/s/

Andreas Thorsen/s/

Jenny Elisabeth Hansen/s/



Sameiet Bygdøy Alle 65

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 342 524
Kap. kostnader rehabilitering lån	584 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 926 660

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie av plass til kommunikasjonsutstyr	65 500
Husleie	115
Nøkler	300
Skilt	1 170
SUM ANDRE INNETEKTER	67 085

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.



Sameiet Bygdøy Alle 65

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 719, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -31 250

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 844

SUM KONSULENTHONORAR -39 094

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -21 931

Drift/vedlikehold VVS -47 028

Drift/vedlikehold elektro -6 140

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -15 068

Drift/vedlikehold heisanlegg -42 626

Drift/vedlikehold brannsikring -87 059

Kostnader dugnader -5 670

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -225 521

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -295 051

Feieavgift -4 845

Renovasjonsavgift -141 633

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -441 529

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -3 750

Skadedyrarbeid/soppkontroll -7 693

Lyspærer og sikringer -4 811

Vaktmestertjenester -33 815

Renhold ved firmaer -58 676

Andre fremmede tjenester -17 660

Kontor- og datarekvisita -1 428

Andre kostnader tillitsvalgte -1 719

Andre kontorkostnader -3 804

Telefon, annet -5 118

Vedlikehold biler/maskiner osv. -21 863

Bank- og kortgebyr -2 971

Velferdskostnader -497

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -163 804



Sameiet Bygdøy Alle 65

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 369
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 586
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNETEKTER	44 008

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-289 697
SUM FINANSKOSTNADER	-289 697

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-6 273 800
Nedbetalt tidligere	1 721 411
Nedbetalt i år	293 401
	-4 258 988
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 258 988



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86035038. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Montert nye lamper i 1. etg.	Utenfor begge innganger, i begge oppganger og i bakgård. Montert dørpumpe på dør mellom B-oppgang og bakgård, reparert karmen og justert dører til bakgård, samt klorvask av innganger.
2019	Piperehabilitering fullført	Piperehab fullført. Lagt ny asfalt. Automatiske låser og rehabilitering av 2 ytterdører.
2018 2017	Igangsettelse piperehabilitering Rehabilitering bakgård.	Vedlikehold og rehabilitering av bakgården med ny asfalt, membran, kulvert, kum og kjellerventilasjon samt ny betongmur mot nabogård. Installasjon av videoovervåking i begge oppganger og bakgård.
2014	Heis	Utbedring av heis
2014	Brannanlegg	Brannsikring etter krav fra BRE
2010 - 2011	Rehabilitering og renovering	Rehabilitering av fasade, tak- og terrasser. Renovering av korridorer, dører til indre gård, heis.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 7047 Selskapsnavn: Sameiet Bygdøy Alle 65

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

18 av 19

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.