



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

### 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, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 798 508	2 474 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 798 508</b>	<b>2 474 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 442 111	2 305 696
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 567 621</b>	<b>2 431 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>230 887</b>	<b>42 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 026	25 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 026</b>	<b>25 102</b>
Annen finanskostnad			26
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>26</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 026</b>	<b>25 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 914	68 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		8 134	-15 292
Andre fordringer		95 169	121 495
Sum fordringer		103 303	106 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 475	925 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 475	925 278
Sum omløpsmidler		1 150 778	1 031 481
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		1 020 922	758 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 020 922</b>	<b>758 008</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 020 922</b>	<b>758 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		42 297	258 181
Annen kortsiktig gjeld		87 559	15 292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 856</b>	<b>273 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 856</b>	<b>273 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460260

**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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 798 508	2 474 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 798 508</b>	<b>2 474 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 442 111	2 305 696
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 567 621</b>	<b>2 431 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>230 887</b>	<b>42 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 026	25 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 026</b>	<b>25 102</b>
Annen finanskostnad			26
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>26</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 026</b>	<b>25 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 914	68 004
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		8 134	-15 292
Andre fordringer		95 169	121 495
Sum fordringer		103 303	106 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 475	925 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 047 475	925 278
Sum omløpsmidler		1 150 778	1 031 481
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</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		1 020 922	758 008
Sum opptjent egenkapital		1 020 922	758 008



Sum egenkapital	1 020 922	758 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	42 297	258 181
Annen kortsiktig gjeld	87 559	15 292
Sum kortsiktig gjeld	129 856	273 473
Sum gjeld	129 856	273 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 150 778	1 031 481



Organisasjonsnr: 997 533 712  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Bogstadveien 26-28

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 29. mai 2023

Selskapsnummer: 7158





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bogstadveien 26-28

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7158>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Regularitet heis Bogstadveien 26
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28**



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Stig Nilsson og Svein Hidle er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### 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.

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no (7158) .pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 6

## Regularitet heis Bogstadveien 26

### Forslag fremmet av:

Liv Drolsum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Heisen i Bogstadveien 26 stopper stadig vekk - og problemet ser ut til å være størst i forbindelse med helger og helligdager. Dette er et problem for de som av ulike årsaker er avhengig av heis. Det er noen få i styret som kan resette heisen, men beboerne er avhengig at disse er hjemme. Siste jul sto heisen i flere dager da alle var bortreist. Det er et sårbart system, og er kilde til irritasjon. Stabil drift av heisen bør ikke være avhengig



av om noen få styremedlemmer er hjemme eller ikke. De må selvfølgelig kunne reise vekk. Det bør utarbeides en reserveløsning der flere kan restarte heisen, og det bør være tydelig informasjon om hvem som kan kontaktes.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret sørge for en robust ordning slik at driften av heisen i Bogstadveien 26 blir mer stabil. Informasjon om hvem som kan kontaktes, må være tydelig og lett tilgjengelig for beboere og eiere.

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Vallestad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Bernard Oluf Hough

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Drolsum
- Svein Hidle



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Vallestad	Bogstadveien 26
Styremedlem	John Bernard Oluf Hough	Holmboes Gate 1
Styremedlem	Per Thomas Pedersen	Bogstadveien 26
Styremedlem	Anne Emilie Skavern	Holmboes Gate 1
Styremedlem	Heidi Larsen Thorvaldsen	Sagerudsvingen 1
Varamedlem	Liv Drolsum	Bogstadveien 26
Varamedlem	Tove Berit Sogstad	Bogstadveien 26

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller på e-post [bogstadveien26-28@styrerommet.no](mailto:bogstadveien26-28@styrerommet.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Bogstadveien 26-28 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 ble avholdt fem styremøter i 2022 i tillegg til årsmøte. Styremedlemmene har utenom det ellers hatt dialog med en rekke leverandører per e-mail, samt også besvart mange henvendelser fra eiere og beboere.

Etter flere suksessfulle digitale årsmøter med høy møtedeltagelse har styret 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 2022 har vært følgende:

- Bytte av varmtvannsberedere

SLs Rørservice AS ble hentet inn for å bytte varmtvannsberedere i sameiet. Jobben ble mer tidkrevende enn antatt og har skapt mye frustrasjon internt i bygget og mellom prosjekteier og leverandør. Det ble til slutt innhentet en tredjepart (Pentex AS) til å gjennomgå hele anlegget, og den henviste til flere feil ved oppsett av berederanlegg. Sameiet har hatt en pågående sak med SLs Rørservice i ettertid og styreleder skal møte for klagemotpart i forliksrådet.

- Elektrisk anlegg

Etter befaring ifra Enviro Elektro som skulle installere ladeinfrastruktur for el-bilanlegg ble det kommentert at det elektriske anlegget ifra sameiets byggeår (1988) burde skiftes først. Flere parter var innom for å se på anlegget, blant annet Thongård's partner HGN Elektro, og det kom litt forskjellige tilbakemeldinger. Sommeren 2022 slo så hovedbryteren seg ut og den ville ikke tilbake i posisjon. Resultatet ble at vi måtte få en tavlebygger til å midlertidig koble rundt bryteren og den var også så gammel at den var umulig å erstatte. Deretter ble partene som hadde vært på befaring av det elektriske anlegget bedt om å gi et tilbud for nytt anlegg som da Enviro Elektro vant frem med. Grunnet lang ledetid på deler kunne prosjektet først bli utført i starten av 2023. Dette førte også til en utsettelse av installasjon av ladeanlegg.

- Endring av vaktmesteravtale

Etter en rekke oppfordringer om å skjerpe inn rutinene uten hell så sameiet seg nødt til å skifte ut Frogner Vaktmestertjenester AS. Etter et anbud ble det besluttet å gå for Vaktmester-gruppen AS som ny vaktmester, de drifter også flere av sameiene i nærområdet.

- Fremtidige planer

Styret vil prioritere både skifte av elektrisk anlegg og oppsett av ladeinfrastruktur for el-bil i 2023, samt skifte av lyskilder i garasjekjeller da eksisterende infrastruktur fases ut i løpet av året. Samtidig må vi også gjøre endringer på enkelte balkonger som har for dårlig drenering. Dette vil gjøre et stort innhugg i sameiets egenkapital. Styret ser også på fellesutskiftning av vinduer, men vil da opprette en fond-løsning hvor sameiere betaler inn etter hvert som de har behov for å skifte. Så vil styret i samarbeid med leverandør velge en fornuftig dato og fremdriftsplan og i den grad det lar seg gjøre ta flere samtidig.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning i felleskostnadene fra 1.juli 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, energi og renhold.

### 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 1 020 922.



## 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 1 310 000 til vedlikehold som omfatter skifte av elektrisk anlegg, oppsett av ladeinfrastruktur for el-bil, lyskilde-utskiftning i garasjekjeller, reparasjon av fem lekkasjeutsatte balkonger i Bogstadveien 26, samt noen mindre kostnader til annet vedlikehold.

### 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bogstadveien 26-28.

### Lån

Sameiet Bogstadveien 26-28 har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Bogstadveien 26-28

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bogstadveien 26-28.

#### 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

Budsjetttallene 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 4UJCX-ENXVW-3L7L7-XJXIM-8280Q-05302



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4UJCX-ENXVW-3L7L7-XJXMF-8280Q-05302



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-29 07:38:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4UICX-ENXVW-3L7L7-XJXIM-8280Q-05302

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo Validator, <https://penneo.com/validator>.

12 av 27 Anslappor til styremøtet.no (7198).pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 798 508	2 439 372	2 671 000	2 926 000
Andre inntekter		0	34 762	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 798 508</b>	<b>2 474 134</b>	<b>2 671 000</b>	<b>2 926 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 000	-15 510
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-9 034	-7 894	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 423	-111 195	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-14 325	-2 341	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-538 111	-614 165	-795 000	-1 310 000
Forsikringer		-224 215	-205 490	-218 000	-247 000
Kommunale avgifter	8	-519 976	-435 400	-554 000	-567 500
Energi/fyring	9	-463 723	-452 264	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 925	-288 435	-320 000	-362 000
Andre driftskostnader	10	-218 380	-188 513	-271 500	-210 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 567 621</b>	<b>-2 431 206</b>	<b>-2 980 500</b>	<b>-3 522 510</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>230 887</b>	<b>42 928</b>	<b>-309 500</b>	<b>-596 510</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	32 026	25 102	0	0
Finanskostnader		0	-26	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>32 026</b>	<b>25 076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 914</b>	<b>68 004</b>	<b>-309 500</b>	<b>-596 510</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		262 914	68 004		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		8 134	0
Forskuddsbetalte kostnader		95 169	81 441
Andre kortsiktige fordringer		0	24 762
Driftskonto OBOS-banken		792 762	672 681
Sparekonto OBOS-banken		254 614	252 499
Sparekonto OBOS-banken II		99	98
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 020 922	758 008
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 020 922</b>	<b>758 008</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 136	15 292
Leverandørgjeld		42 297	258 181
Annen kortsiktig gjeld	12	69 423	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 856</b>	<b>273 473</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 150 778</b>	<b>1 031 481</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023

Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28

Øyvind Vallestad/s/

John Bernard Oluf Hough/s/

Anne Emilie Skavern/s/

Heidi Larsen Thorvaldsen/s/

Per Thomas Pedersen/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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 984 410
Seksjonert lokale	691 086
Garasje	123 012
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 798 508</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 034.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 825
Teknisk vurdering av vinduer, Total Byggassistanse AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 325</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 048
Drift/vedlikehold VVS	-385 797
Drift/vedlikehold elektro	-5 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-538 111</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-287 286
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-232 263
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-519 976</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-463 723
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-463 723</b>

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

Container	-951
Håndverktøy	-4 236
Annet driftsmateriale	-339
Lyspærer og sikringer	-4 536
Vaktmestertjenester	-136 849
Renhold ved firmaer	-55 313
Andre fremmede tjenester	-882
Trykksaker	-571
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 500
Porto	-1 143
Bank- og kortgebyr	-3 060



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -218 380**

---

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 836
Andre renteinntekter	801
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 026</b>

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

Felleskostnader - purregebyr	-35
Påløpte kostnader	-69 388
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 423</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bytte av varmtvannsberedere
2021	Skifte av låser til fellesarealer og ventilasjonsrens av leiligheter
2020	Utbedring av heiser
2019	Rehabilitering av tak og takvinduer
2014 - 2015	Rehabilitering av fellesområdene
2012	Takrehabilitering
2009	Fasade pusset opp
2008	Heis rehabilitert
204	Oppussing av oppganger - fellesområdene



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 29.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stig Nilsson og Svein Hidle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

For

Mot

**Sak 6 Regularitet heis Bogstadveien 26**

Årsmøtet ber styret sørge for en robust ordning slik at driften av heisen i Bogstadveien 26 blir mer stabil. Informasjon om hvem som kan kontaktes, må være tydelig og lett tilgjengelig for beboere og eiere.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Øyvind Vallestad

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

John Bernard Oluf Hough

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Liv Drolsum

Svein Hidle

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](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.