



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 311 616
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 45
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		780 082	759 088
Sum inntekter		780 082	759 088
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	102 690
Annen driftskostnad		792 569	739 412
Sum kostnader		883 849	842 102
Driftsresultat		-103 767	-83 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 698	9 609
Sum finansinntekter		9 698	9 609
Annen finanskostnad		190	3 495
Sum finanskostnader		190	3 495
Netto finans		9 508	6 114
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 259	-76 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 259	-76 900
Årsresultat		-94 259	-76 900
Totalresultat		-94 259	-76 900
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 259	-76 900
Sum overføringer og disponeringer		-94 259	-76 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 223	17 395
Sum fordringer		5 223	17 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 546 282	1 622 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 546 282	1 622 823
Sum omløpsmidler		1 551 505	1 640 218
SUM EIENDELER		1 551 505	1 640 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 471 897	1 566 156
Sum opptjent egenkapital		1 471 897	1 566 156
Sum egenkapital		1 471 897	1 566 156
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		49 207	52 893
Annen kortsiktig gjeld		30 401	21 169
Sum kortsiktig gjeld		79 608	74 062
Sum gjeld		79 608	74 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 551 505	1 640 218



Til seksjonseierne i Bygdøy Alle 45 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. mars 2019 kl. 18.00 hos Jarl i 5. etasje.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bygdøy Alle 45 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bygdøy Alle 45 Sameie
avholdes tirsdag 26. mars 2019, kl. 18.00 hos Jarl i 5. etasje.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ARSRAPPORT FOR 2018

3. ARSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

04.03.2019

Styret i Bygdøy Alle 45 Sameie

Bjørn Jarl/s/

Ingar Østby/s/

Maria Kalamaki

Halvor Musæus

For Maria Kalamaki: Yumei Guo/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Jarl	2017-2019
Styremedlem	Ingar Østby	2017-2019
Styremedlem	Maria Kalamaki	2017-2019
Styremedlem	Halvor Musæus	2017-2019
Varamedlem	Yumei Guo	2018-2019

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 Bygdøy Alle 45 Sameie

Sameiet består av 15 seksjoner.

Bygdøy Alle 45 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982311616, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 45

Gårds- og bruksnummer :
212 36

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.

Bygdøy Alle 45 Sameie 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

I denne styreperioden har styrets arbeid bestått i følgende:

Brannsikring: Styret fikk inspeksjon av Oslo Kommune Brann og redningsetat med påfølgende krav til utbedringer av gårdens brannsikring. Dette ble fulgt opp med en rapport på de nødvendige tiltak levert av et brannteknisk rådgivende selskap hvor konsulenten er kjent med gården fra tidligere. Styret har levert tiltaksplaner til Brannetaten hvorpå tiltakene er planlagt påstartet i 2019.

Tak: Bonum AS er fulgt opp med krav om utbedring av tak etter deres arbeid i loftsleilighet. Det er inngått en avtale med Bonum om skifte av tak til en fast pris som i praksis er et kompromiss. Arbeidet er planlagt påstartet i 2019. Det tillegges at Bonum AS har brukt svært lang tid på saksarbeidet og selv med styrets tette oppfølging har det pr. Dato ikke lyktes få en endelig plan signert av Bonum AS.

Sak rundt «sykkelbod» solgt til Aasheim: Det er påstartet arbeid med denne enheten. Styret har bedt eier om en gjennomgang av byggeplan da det syntes som om en bod i fellesarealet er bygget inn i denne enheten.

Dugnad: Dugnad er gjennomført som normalt før 17. mai

Styret har ellers hatt endel løpende arbeid med noe diskusjon rundt støy mellom leiligheter, endel arbeid med en heis som stopper og generelt vedlikehold som ikke ligger under vaktmesters arbeid.

Styret 18.02.2019



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 780 082.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 883 849.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -94 259 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 471 897.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 176 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdøy Alle 45 Sameie.

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 2019.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1. april 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	780 082	759 088	786 000	833 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		780 082	759 088	786 000	833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-12 690	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-90 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 565	-6 470	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-69 795	-67 995	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-433	-34 213	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-169 125	-143 294	-166 000	-176 000
Forsikringer		-114 510	-117 741	-122 000	-128 000
Kommunale avgifter	8	-241 389	-192 062	-206 100	-267 300
Energi/fyring		-17 402	-16 314	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 737	-51 792	-55 000	-56 000
Andre driftskostnader	9	-119 613	-109 531	-108 900	-114 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-883 849	-842 102	-853 780	-936 980
DRIFTSRESULTAT		-103 767	-83 014	-67 780	-103 980
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 698	9 609	0	0
Finanskostnader	11	-190	-3 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 508	6 114	0	0
ÅRSRESULTAT		-94 259	-76 900	-67 780	-103 980
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-94 259	76 900		



10

Bygdøy Alle 45 Sameie

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	722
Kortsiktige fordringer	12	5 153	16 673
Driftskonto OBOS-banken		315 000	200 813
Sparekonto OBOS-banken		1 231 282	1 422 010
SUM OMLØPSMIDLER		1 551 505	1 640 218
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 551 505	1 640 218
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 471 897	1 566 156
SUM EGENKAPITAL		1 471 897	1 566 156
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 401	21 169
Leverandørgjeld		49 207	52 893
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 608	74 062
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 551 505	1 640 218
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2019
Styret i Bygdøy Alle 45 Sameie

Bjørn Jarl/s/ Ingar Østby/s/ Maria Kalamaki Halvor Musæus

For Maria Kalamaki: Yumei Guo/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader.	763 650
Garasje	9 432
Dugnad	7 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	780 082

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 565.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-433
SUM KONSULENTHONORAR	-433

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 959
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 125

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 066
Feieavgift	-2 624
Renovasjonsavgift	-83 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 389

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 128
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 988
Vaktmestertjenester	-64 040
Renhold ved firmaer	-38 878
Andre fremmede tjenester	-670
Trykksaker	-831
Porto	-860
Bank- og kortgebyr	-2 219
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 613

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINNTEKTER	9 698



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-190
SUM FINANSKOSTNADER	-190

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

IF	5 153
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 153



Annen informasjon om sameiet

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

Vaktmester Svensson ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 848078. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bygdøy Alle 45 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.