



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 272 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20
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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 014 775	3 861 397
Sum inntekter		4 014 775	3 861 397
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 715	9 715
Annen driftskostnad		4 134 200	3 544 590
Sum kostnader		4 429 165	3 782 505
Driftsresultat		-414 389	78 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		223 495	103 669
Sum finansinntekter		223 495	103 669
Annen finanskostnad		487	
Sum finanskostnader		487	0
Netto finans		223 008	103 669
Resultat før skattekostnad		-191 381	182 561
Årsresultat		-191 381	182 561
Totalresultat		-191 381	182 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 381	182 561
Sum overføringer og disponeringer		-191 381	182 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 668	32 383
Sum varige driftsmidler		22 670	32 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 670	32 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		716 166	892 051
Sum fordringer		716 166	892 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 554	7 165 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 554	7 165 460
Sum omløpsmidler		7 809 720	8 057 511
SUM EIENDELER		7 832 390	8 089 896

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			
Annen egenkapital		7 364 669	7 556 051
Sum opptjent egenkapital		7 364 669	7 556 051
Sum egenkapital		7 364 669	7 556 051
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		354 285	446 981
Annen kortsiktig gjeld		113 436	86 864
Sum kortsiktig gjeld		467 721	533 845
Sum gjeld		467 721	533 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 832 390	8 089 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537793

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 272 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20
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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 014 775	3 861 397
Sum inntekter		4 014 775	3 861 397
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 715	9 715
Annen driftskostnad		4 134 200	3 544 590
Sum kostnader		4 429 165	3 782 505
Driftsresultat		-414 389	78 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		223 495	103 669
Sum finansinntekter		223 495	103 669
Annen finanskostnad		487	
Sum finanskostnader		487	0
Netto finans		223 008	103 669
Resultat før skattekostnad		-191 381	182 561
Årsresultat		-191 381	182 561
Totalresultat		-191 381	182 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 381	182 561
Sum overføringer og disponeringer		-191 381	182 561



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 668	32 383
Sum varige driftsmidler		22 670	32 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 670	32 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		716 166	892 051
Sum fordringer		716 166	892 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 554	7 165 460
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 554	7 165 460
Sum omløpsmidler		7 809 720	8 057 511
SUM EIENDELER		7 832 390	8 089 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 364 669	7 556 051
Sum opptjent egenkapital	7 364 669	7 556 051
Sum egenkapital	7 364 669	7 556 051
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	354 285	446 981
Annen kortsiktig gjeld	113 436	86 864
Sum kortsiktig gjeld	467 721	533 845
Sum gjeld	467 721	533 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 832 390	8 089 896



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1476

SE Bygdøy Alle 20



Velkommen til årsmøte i SE Bygdøy Alle 20

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:

22. april 2024 kl. 18:00, Gabelshus.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskiftning av vinduer
8. Kartlegging av vaskekjellerens bruk
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Bygdøy Alle 20



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

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.

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 en til å føre protokoll 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

Som fører av protokollen ble rådgiver Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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 å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.



Sak 7

Utskiftning av vinduer

Forslag fremmet av:

Anders Bull

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å skifte vinduer (med ett utgangspunkt i 9.etg)

Styrets innstilling

Sameiet har for inneværende år stort og kostbart tak-prosjekt for 2024. Utskifting av vinduer kan vurderes for 2025

Forslag til vedtak

I 2025 kan det tas til vurdering hvilke seksjoner som trenger nye vinduer/ balkongdører. Dette må behovsprøves.

Sak 8

Kartlegging av vaskekjellerens bruk

Forslag fremmet av:

Joachim Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kartlegging av vaskekjellerens bruk, totale kostnader, og en overordnet vurdering av alternative arealer/løsninger for vaskerom, og alternativ bruk av dagens vaskerom.

Styrets innstilling

Det er mange beboere som benytter seg av vaskekjelleren pga plassmangel på eget bad. Derfor ønsker sameiet å beholde muligheten for å fortsatt ha vaskemaskiner til rådighet.

Forslag til vedtak

Sameiet ønsker å beholde muligheten for å fortsatt ha vaskemaskiner til rådighet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Årby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marit Bjørnstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Årby	Bygdøy Allè 20
Styremedlem	Anne Marit Bjørnstad	Bygdøy Allè 20
Styremedlem	Morgan Oliver	Bygdøy Allè 20
Styremedlem	Henrik Bakke Vennerød	Bygdøy Allè 20
Varamedlem	Børge Iversen	Solbakken 1 A
Varamedlem	Ulrich Rederscheid	Blåsen 11

Vibbo

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

Generelle opplysninger om SE Bygdøy Alle 20

Sameiet består av 149 seksjoner.

SE Bygdøy Alle 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871272662, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 24

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

SE Bygdøy Alle 20 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 BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styremøter | Det har blitt avholdt totalt 10 styremøter i 2023, hvorav 6 ble gjennomført fysisk og 4 digitalt. Styrearbeid har primært foregått digitalt. I perioden har det blitt avholdt flere digitale møter mellom styret, representert ved enkelte styremedlem og våre leverandører/eksterne tredjeparter. Det har også blitt avholdt fysiske interne møter av hensyn til nærmere samarbeid eller diskusjon av enkeltstående forhold, og/eller pågående prosjekt/saker.

Styrommet | OBOS løsning som benyttes aktivt ift. utarbeidelse av styredokumenter, arkivering, administrering informasjon omkring seksjonseiere/leietakere, administrasjon av økonomi og mye mer.

Kommunikasjon | Styret kommuniserer primært over epost, men telefon benyttes også som verktøy. Styret benytter styremailen «styret@ba20.no» ift. Kommunikasjon med beboere, eiere, leverandører, øvrige. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt per e-post.

Styretavla | Styret er fornøyd med elektronisk informasjonsskjerm («Styretavla») montert i A- og B-oppgangen. I perioden 2023/2024 har tavlen i A-oppgangen blitt skiftet ut og med ny programvare kan styret legge opp QR koder. Styretavla benyttes aktivt ift. kommunikasjon med beboere og nyttig informasjon vil bli lagt ut her, løpende.

Forsikring | Gården er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA (#80039609). OBOS Forsikring bistår ift. Innhenting av informasjon, innmelding til Gjensidige ASA og videre håndtering av saken. Spørsmål knyttet til en pågående forsikringssak kan stiles direkte til OBOS Forsikring (+47 22 86 83 98, forsikring@obos.no). Husk å tilføye korrekt OBOS- eller Gjensidige Saksnummer. Det har blitt meldt inn flere forsikringssaker i 2023, sammenlignet med tidligere år. Flere saker knytter seg til vann. Vi minner om at hver seksjonseier er ansvarlig for å minimalisere følgeskader. Seksjonseierne må selv iverksette tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer og eventuelt melde fra til OBOS forsikring. Ved følgeskader fra håndverkere vil sameiets forsikringsselskap søke regresskrav.

Utleie | Sameiet Bygdøy Alle 20 eier følgende leiligheter; Leilighet 103 (#79003, U0103), heretter omtalt som «*Studioliligheten*» og Leilighet 104 (#79004, U0104), heretter omtalt som «*Vaktmesterleiligheten*». Studioliligheten har vært utleid i hele perioden og husleie ble sist indeksregulert juli 2023. Vaktmesterleiligheten var utleid frem til oktober 2023, hvor leieforholdet/utleieforvaltningen ble gjensidig terminert grunnet oppdaget fuktskade. Januar 2024 ble leiligheten igjen utleid til person tilknyttet Aquarør AS, som disponerer leiligheten og gjennomfører utbedrende tiltak. Inngått leieavtale har en varighet på 4 år og leiepris reflekterer leilighetens tilstand. Leieprisen vil bli indeksregulert årlig. Styret er fornøyd med denne løsningen, da dette impliserer økt tilstedeværelse fra Aquarør AS og delvis vedlikehold av sameiets inntektsstrøm. Utleieforvaltningen av studioliligheten gjøres gjennom Utleiemegleren Frogner.



Rehabilitering av tak | pågående - tidkrevende og omfattende prosjekt. Anbud gjennomført i 2023 (m. Befaring) fra flere totalentreprenører. Tilbud mottatt fra 4 leverandører og Oslo Entreprenørbedrift AS ble valgt inn. Arbeidet har bestått av betydelig planlegging, teams-møter, maildialog, spørsmål, juridisk problemstilling mv. Prosjektet forventes ferdigstilt 2024/2025.

Kontaktinformasjon | avsluttet – sammenstilling av opplysninger fra Kartverket, Oslo Kommune Plan- og Bygningsetaten ("PBE"), OBOS og interne dokumenter. Innsamlede data er sammenstilt i MS Excel og implementert i Styrerommet.

Leilighetsnummer | avsluttet - prosjekt med nummering av leiligheter med korrekte H-/seksjonsnummer. Styret oppdaget at flere dører var feilnummerert, sammenlignet med innhentet informasjon fra kartverket og besluttet derfor å gjennomfører en re-nummerering av samtlige leiligheter. Prosjektet bygget på innhentede detaljer fra prosjektet med oppdatering av kontaktinformasjon. Samlede utleieinntekter for 2023 var kNOK 234, og vi forventer kNOK 217 i påfølgende regnskapsår.

Låsesystem (del 1) | avsluttet - styret har mottatt nødvendig informasjon og opplæring fra Dormakaba Norge AS for å kunne administrere låsesystemet og tilhørende laptop/programvare. Introduksjonsvideo er utarbeidet og gir styret anledning til å slette tapte brikker.

Låsesystem (del 2) | Pågående - styret mottar løpende henvendelser om fremskaffelse av nye låsebrikker til ytterdørene og må således løpende slette tapte brikker. Styret arbeider løpende med kartlegging av alle tapte brikker og prosjektet forventes avsluttet i 2024.

Kamera | pågående - bestod i reklassering og reparasjon av eksisterende overvåkningskamera, samt montering av nye kamera i bakgården og B-oppgangen. Styret anser overvåkningskamera løsning fra Avarn Security AS som velfungerende og ett viktig instrument for oppfølging av forsøpling, brudd på husordensreglene mv.

Heis | pågående - bestod i oppfølging og vedlikehold av heisen i A-oppgangen. Prosjektet involverte betydelig dialog med Schindler AS, hendelser med heisstans, utskiftning av hovedkort og diagnostisk arbeid. Heisen i A-oppgangen har stoppet mye i 2023 og styret opplever at denne heisen er mer stabil etter utført vedlikehold.

Digitalisering | Pågående - Styret har digitalisert alle tilgjengelige styredokumenter og arbeider løpende med vedlikehold av Sameiet Bygdøy Alle 20 arkivet, tilgjengelig på Styrerommet.no.

Dugnad | Avsluttet – 30 mai 2023 ble det arrangert dugnad av styret med bestilling av container fra Tomwil Miljø AS. Bakgården, søppelrommet, sykkelbod, vaskeriet mv. ble ryddet for søppel og bod. Styret opplever at beboere/eiere er positiv til årlig dugnad med bestilling av container og kommer til å arrangere dette også i 2024.

Ventilasjon | Avsluttet – den 20 desember 2023 ble det gjennomført rens/vedlikehold i vaskeriet. Avtrekkskanaler fra tørketromler, tørkerom mot fyrrommet, kanaltrekk, pipeløpet til taket og vifte/kanal ble rensset. Serviceavtale med Aktiv Ventilasjon AS ble oppdatert.



Elektriker | Avsluttet – den 09 desember 2023 ble Optimal Elektro AS valgt inn som ny elektriker i sameiet, og tilhørende rammeavtale ble signert. Kontaktdetaljer på Vibbo / oppslagstavle i A- og B-oppgangen ble oppdatert.

Nødllys | planlegging – Styret har innhentet tilbud på installasjon av nødllys i gården. Prosjektet vurderes som aktuelt i 2024/2025 men har innhentet ett tilbud av hensyn til pris.

Radiatormålere | Avsluttet – september 2023 organiserte styret, i felleskap med ressurs fra Brunata Norge AS, utskiftning av radiatormålere i totalt 47 leiligheter. Formålet og tidspunkt for utskiftning av radiatormålere ble kommunisert fra styret, til hver enkelt seksjonseier, da tidligere forsøk hadde resultert i lavere responsgrad. Arbeidet involverte betydelig koordinering fra styret, dialog med seksjonseiere/beboere og oppfølging i etterkant.

Fiber / oppgradering av internett | pågående – september 2023 innhentet styret tilbud på oppgradering av fiber / internettet i gården. Prosjektet ble vurdert som komplekst/kostbart/tidkrevende og blir derfor utsatt til 2024/2025.

Opprydning i sykkelbod/sykelrom | Avsluttet – mai 2023 ble det gjennomført en dugnad i sykkelrommet / utendørs sykkelbod med kasting av forlatte / gjenglemte sykler.

Vedlikehold/oppgradering av røropplegg | Pågående - felles røropplegg i sameiet kan karakteriseres som gammelt og behøver vedlikehold/oppgraderinger. Husets rørlegger, Aquarør AS er godt kjent med røropplegget i gården og er engasjert til å vedlikeholde / oppgradere vårt felles røropplegg. Prosjektet forventes å tilta i omfang i 2024/2025.

Plenen | Gartnerfirmaet Toma Eiendomsdrift AS bistår sameiet med vedlikehold og stell av grøntområder, inklusive plenen mot Gabels Gate.

Naboklager | Styret har mottatt flere varsel om brudd på gjeldende vedtekter og/eller husordensreglene. Styret griper inn i de mer alvorlige sakene, kommuniserer med relevante parter og evt. utsteder og loggfører formelle varsler fra styret. Det er viktig at både seksjonseier(e) / leietaker(e) er kjent med vedtektene og husordensreglene, herunder blant annet reglene knyttet til oppussing.

Leietakere | Mange seksjoner er utleid i gården og styret mottar ofte praktiske spørsmål, som burde vært stilet til utleier. Viktig at utleier sikrer at leietakere er tilstrekkelig orientert ift. Vibbo, Vedtekter, Husordensregler og annen praktisk informasjon ift. leieforholdet.

Forsikrings saker | Grunnet GDPR reglene er styret nødt til å involvere seg ift. forsikrings saker, herunder distribusjon av opplysninger i sakene.

Tidsbruk | Styret vurderer at vervet har blitt mer utfordrende / tidkrevende, sammenlignet med tidligere år. Antall henvendelser fra beboere / eiere er økende, og det har funnet sted flere tyngre / tidkrevende saker. Det foreligger 149 seksjoner i gården og flere er utleid. Styret opplever at antall naboklager er stigende og at det foreligger vedvarende utfordringer ift. forsøpling og skade i bygget. Antall timer medgått til styrearbeid, oppleves å være stigende, og for 2023 estimerer vi at styret har benyttet +5 timer i snitt per uke (med noe variasjon som følge av



SE Bygdøy Alle 20

periode, antall saker mv). Antall timer medgått til styrearbeid forventes å stige ytterligere i 2024, da. mtp. pågående vedlikeholdsprosjekt på taket. Styret arbeider kontinuerlig med å frigjøre kapasitet, dette ved å strømlinjeforme dialogen med boere over Vibbo/styretavle og publisere praktisk informasjon forløpende.



SE Bygdøy Alle 20

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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 7 341 999.



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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 085 000.

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 145 % for feiegebyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Bygdøy Alle 20.

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 10 % økning av felleskostnader lik og seksjonsutgifter fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: K41V7-NVE3S-M3SAE-WXVDA-Y2DEF-H6AH0



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

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 13:39:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K41V7-NVE3S-M3SAE-WXVDA-Y2DEF-H6AH0

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).

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>

16 av 25

Årsrapport.pdf



SE Bygdøy Alle 20

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 780 372	3 600 444	3 780 000	4 158 000
Andre inntekter	3	234 403	260 953	275 000	216 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 014 775	3 861 397	4 055 000	4 374 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-28 200	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-9 715	-9 715	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 389	-16 845	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-239 785	-230 565	-242 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-214 082	-29 417	-35 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-877 886	-690 319	-3 350 000	-4 085 000
Forsikringer		-533 558	-484 322	-533 000	-587 000
Kommunale avgifter	9	-894 072	-754 138	-857 000	-1 055 000
Energi/fyring		-178 349	-219 128	-230 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-685 653	-591 472	-637 000	-725 000
Andre driftskostnader	10	-495 425	-528 383	-512 000	-522 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 429 165	-3 782 505	-6 639 200	-7 806 250
DRIFTSRESULTAT		-414 389	78 892	-2 584 200	-3 432 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	223 495	103 669	0	0
Finanskostnader	12	-487	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		223 008	103 669	0	0
ÅRSRESULTAT		-191 381	182 561	-2 584 200	-3 432 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	182 561		
Fra opptjent egenkapital		-191 381	0		



SE Bygdøy Alle 20

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	2	2
Andre varige driftsmidler	14	22 668	32 383
SUM ANLEGGSMIDLER		22 670	32 385
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 125	12 375
Forskuddsbetalte kostnader		180 396	165 457
Energiavregning	15	518 646	714 219
Driftskonto OBOS-banken		461 910	931 336
Driftskonto OBOS-banken II		19 775	19 775
Sparekonto OBOS-banken		6 611 869	6 214 350
SUM OMLØPSMIDLER		7 809 720	8 057 511
SUM EIENDELER		7 832 390	8 089 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 364 669	7 556 051
SUM EGENKAPITAL		7 364 669	7 556 051
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 401	86 829
Leverandørgjeld		354 285	446 981
Annen kortsiktig gjeld	16	35	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		467 721	533 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 832 390	8 089 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Heidi Årby /s/

Anne Marit Bjørnstad /s/

Morgan Oliver /s/

Henrik Bakke Vennerød /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik	1 977 444
Seksjonsutgifter	1 798 248
Bodleie	4 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 780 372

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	64
Nøkler	3 750
Utleie	230 589
SUM ANDRE INNETEKTER	234 403

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 297, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 389.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 063
OBOS Prosjekt AS	-120 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 833
SJ Architects AS	-65 862
SUM KONSULENTHONORAR	-214 082

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 002
Drift/vedlikehold VVS	-311 946
Drift/vedlikehold elektro	-27 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 484
Drift/vedlikehold heisanlegg	-278 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 874
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 278
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 320
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-877 886

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 985
Vann- og avløpsavgift	-582 580
Feieavgift	-9 818
Renovasjonsavgift	-298 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-894 072



SE Bygdøy Alle 20

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 127
Vaktmestertjenester	-158 981
Vakthold	-30 130
Renhold ved firmaer	-249 351
Andre fremmede tjenester	-35 570
Trykksaker	-63
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 297
Andre kontorkostnader	-2 458
Telefon, annet	-298
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-4 590
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-495 425

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	166 930
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 075
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 971
SUM FINANSINTEKTER	223 495

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-487
SUM FINANSKOSTNADER	-487

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter til utleie	2
SUM LEILIGHETER	2

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV

Tilgang 2021	48 575
Avskrevet tidligere	-16 192
Avskrevet i år	-9 715
	22 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22 668

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 715
--------------------------------	---------------



SE Bygdøy Alle 20

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-832 560
SUM INNETEKTER	-832 560

KOSTNADER

Administrasjon	87 597
Fjernvarme	1 263 608
SUM KOSTNADER	1 351 206

SUM ENERGIAVREGNING	518 646
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

UNDERREGNSKAP 3

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr innbet.service	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80039609. 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 - 2021	Nye lamper i B-oppgangen	
2017	Modifisering av nye søppelskur	
2015	Utskifting heiser	
2015	Installert fjernvarme	
2015	Ny belysning i inngangspartier og	trappedepoter
2015	Installert nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Nye inngangsdører oppgang A og B	
2012	Nytt callinganlegg	
2011	Sliping av terrazzobelegg i trapper	
2008 - 2009	Oppussing korridorer	
2007	Oppgradert kabel-TV-anlegg	
2006	Rehabilitering el-anlegg fellesarealer	
2002	oppussing vaktmesterleilighet	
2001	Ombygging heis oppgang B	
1997 - 1998	Rehabilitering balkonger	
1997 - 1998	Etterisolering 9. etasje	
1997 - 1998	Innkledning piper, heis og trapperom	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SE Bygdøy Alle 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.