



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 358 296
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 14.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 979358296

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 041 503	2 625 596
Annen driftsinntekt	4	35 019	98 300
Sum inntekter		3 076 522	2 723 896
Kostnader			
Lønnskostnad	5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 506 112	5 221 699
Sum kostnader		2 574 572	5 290 159
Driftsresultat		501 950	-2 566 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	27 169	21 796
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	277 117	215 485
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-249 948	-193 689
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		252 003	-2 759 952
Totalresultat		252 003	-2 759 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 003	-2 759 952
Sum overføringer og disponeringer		252 003	-2 759 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	15	660 757	660 757
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		660 757	660 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	254 152	421 711
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	676 902	756 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 902	756 146
Sum omløpsmidler		931 054	1 177 857
SUM EIENDELER		1 591 811	1 838 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-5 388 789	-5 640 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 329 414	6 602 140
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	6 329 414	6 602 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381 839	586 115
Annen kortsiktig gjeld	20	269 346	291 150
Sum kortsiktig gjeld		651 186	877 266
Sum gjeld		6 980 600	7 479 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 811	1 838 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444618

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 358 296
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 041 503	2 625 596
Annen driftsinntekt	4	35 019	98 300
Sum inntekter		3 076 522	2 723 896
Kostnader			
Lønnskostnad	5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 506 112	5 221 699
Sum kostnader		2 574 572	5 290 159
Driftsresultat		501 950	-2 566 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	27 169	21 796
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	277 117	215 485
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-249 948	-193 689
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		252 003	-2 759 952
Totalresultat		252 003	-2 759 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 003	-2 759 952
Sum overføringer og disponeringer		252 003	-2 759 952



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	15	660 757	660 757
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		660 757	660 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	254 152	421 711
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	676 902	756 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 902	756 146
Sum omløpsmidler		931 054	1 177 857
SUM EIENDELER		1 591 811	1 838 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-5 388 789	-5 640 792
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 329 414	6 602 140
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	6 329 414	6 602 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381 839	586 115
Annen kortsiktig gjeld	20	269 346	291 150
Sum kortsiktig gjeld		651 186	877 266
Sum gjeld		6 980 600	7 479 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 811	1 838 614



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Det er balanseført tomt, og den avskrives ikke. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8460.00	8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



60000.00 60000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	68460.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Bygdø Allé 125

Tid: 15.05.2023, kl. 18:00

Sted: Styrerommet

Adresse: Bygdøy Allé 125, 0273 Oslo

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte/generalforsamling i Sameiet Bygdø Allé 125

Tid: 15.05.2023 kl. 18:00

Sted: Bygdøy Allé 125A, 0273 Oslo (Styrerommet i kjelleren)

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Saker til behandling av årsmøtet**
- 6. Valg**

Oslo, 01.05.2023
Sameiet Bygdø Allé 125
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 100 000,-

Sak 5: Saker til behandling av årsmøtet

5.1 Oppdatering av vedtekter (Styret)

Eierseksjonsloven § 24. "Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett" begrenser i dag korttidsutleie til 90 dager pr. år. Loven åpner samtidig for at generalforsamlingen ved minst 2/3 flertall kan begrense korttidsutleie til mellom 60 - 120 dager pr. år, men ikke mer eller mindre enn dette.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at korttidsutleie i sameiet begrenses til 60 dager og at vedtektenes kapittel 2.3 oppdateres med følgende tekst: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

5.2 Oppdatering av husordensreglene kapittel 1 (Styret)

Det gjøres i kapittel 1, siste setning, en feilaktig henvisning til "huseierloven". Korrekt henvisning skal være "eierseksjonsloven".



Styrets innstilling til generalforsamlingen er at husordensreglens kapittel 1 oppdateres med korrekt henvisning til "eierseksjonsloven".

5.3 Oppdatering av husordensreglene kapittel 2 (Styret)

Husordensreglens kapittel 2 endres til følgende:

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Støyende aktiviteter som oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrebringende arbeid som pigging, boring, og saging i betong, eller saging på rør til radiatorer kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

Til tross for fjorårets ilagte tidsbegrensninger på støyende oppussingsarbeid har styret det siste året mottatt flere titalls henvendelser om plager grunnet støyende oppussing. Henvendelsene dreier seg i hovedsak om særlig støyfrebringende arbeid som pigging, boring eller saging i betong. Det er også et gjentakende problem at tidsbegrensningene ikke etterfølges. Mange beboere lever store deler av året med et støynivå som ofte overstiger WHO's anbefalte grense på 55 db ved boligen sin. Slik støy fører til redusert velvære og mistrivsel med konsekvenser for beboeres atferd og helsetilstand. Det har også i løpet av det siste året vært flere registrerte utflyttinger der støy har vært en avgjørende faktor, og dette reduserer markedsverdien på seksjonene i sameiet.

Styrets innstilling er at alvoret i støyforurensningen fordrer øvrige begrensninger på støyende oppussingsarbeid. Begrensningene må allikevel innføres på en måte som godt ivaretar seksjonseierens behov for oppussing. Begrensningene bør ha til formål å øke etterlevelse, samt at den typen aktivitet som har størst skadevirkning blir konsentrert i et mindre tidsrom.

Styret foreslår derfor å legge inn en klausul som gir øvrige tidsbegrensninger, men kun for arbeid som er "særlig støyfrebringende". I tillegg foreslås det å legge inn en klausul som forplikter seksjonseierne til å sørge for at håndverkere informeres om tidsbegrensningene og godtar disse.

For tidsbeskrankingene på arbeid som er "særlig støyfrebringende" legges helsemessige årsaker til grunn, og det tas høyde for hybrid arbeidshverdag som er blitt en standard etter pandemien, med økt grad av hjemmekontor og "morgenmøte kl. 9".

5.4 Installering av sikkerhetskameraer (Styret)

Forslag: Installere sikkerhetskameraer ved alle innganger til bygget, samt vaskerom.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at det installeres sikkerhetskameraer i bygget. Forslaget er ment å forebygge tyveri, hærværk, vandalisme, og brudd på ordensregler. Forslaget fremmes under forutsetning av at gjeldende lover og retningslinjer fra datatilsynet ivaretas.

5.5 Innglassing av balkonger (Farah Lofti)

Forslag: "Ønsker å fremme forslag om at det innvilges tillatelse til boligene for etablering av innglasset balkong tilknyttet enhetene. Mitt forslag er at styret godkjenner at enhetene foretar de nødvendige installasjonene for innglassing av balkong slik at dette er på plass i fremtiden."

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at man utreder forslaget nærmere i forhold til kostnader og fremtidige oppgradering av bygningsmassen.

5.6 Utskifting av vinduer og tak (Ingeborg Aurdal)

Forslag: "1. Utskifting av vinduer i hele bygget.

Jeg vet ikke om dere er i gang med å innhente tilbud, i så fall kan jeg gi veldig gode referanser til et firma som nettopp utførte bytte av vinduer i hele bygården vi flyttet fra. De var proffe, suverene håndverkere, lette å kommunisere med underveis og ikke de dyreste.

På grunn av funn av fuglereir i veggen hos oss samt fortsatt mye fugle-trafikk utenfor mønet på taket utenfor hos oss i 8. etasje, i tillegg til funn av både levende og død fugl på loftet de siste ukene, er det kanskje lurt å rehabilitere taket i samme slengen som bytte av vinduer?

Det er plater på veggene på verandaene med asbest, dette er også noe som kanskje burde byttes/fjernes i samme slengen?"

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at man ikke rehabiliterer tak da dette nylig er gjort.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at man innhenter tilbud på vinduer som kan benyttes av den enkelte seksjonseier.

5.7 Nedbetaling av fellesgjeld (Ingeborg Aurdal)

Forslag: "2. Mulighet til å kunne nedbetale sin egen andel av fellesgjeld. Er dette noe som kunne bli aktuelt?"

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at dette ikke gjennomføres uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.



5.8 Sykkelbod (Ingeborg Aurdal)

Forslag: "3. Bedre egnet sykkelbod.

Her er det absolutt mulig jeg ikke har forstått hele bildet, men er det slik at sykler skal parkeres ved å henge dem opp på høykant i gangen mellom bodene i kjelleren i oppgang A?

Hadde det i så fall vært mulig å benytte det første rommet man kommer til når man låser seg inn i kjelleren? Her står det kun noen få sliten møbler og en varmeovn på full guffe, så med tanke på fornuftig bruk av kjelleren, til glede for alle, hadde det vært mye lettere å benytte sykkelrommet om man kunne hente den fra dette rommet, heller enn å måtte løfte den ned i en trang gang som allerede er overfylt av hengende sykler, for så å buksere den gjennom gangene og så ut."

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at forslaget ikke tas til følge. Rommet benyttes i dag som styrerom og er hovedvei inn / ut av bygget for bevegelseshemmede.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Eventuelt valg av styremedlem

6.3 Eventuelt valg av varamedlem

Styrelederen ønsker å fratre pga. ny jobb og ny familiesituasjon.

Styrets innstilling til generalforsamlingen er at:

- *Styreleder Ole-Martin Fischer får fratre.*
- *Styremedlem Frode William Jensen velges som ny styreleder 2023 - 2025.*
- *Varamedlem Farah Lofti velges som nytt styremedlem 2023 - 2025.*
- *Styreleder Ole-Martin Fischer velges som nytt varamedlem til styret 2023 - 2024.*

Styremedlem Malgorzata Grinde er ikke på valg. Hun er valgt for perioden 2022 - 2024.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 Sameiet Bygdø Allé 125

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte / generalforsamling 22.03.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Ole-Martin Fischer	styreleder	2022 til 2024
Frode William Jensen	styremedlem	2022 til 2024
Christian Taranger	styremedlem	2022 til 2024

Farah Lofti	varamedlem	2022 til 2024
-------------	------------	---------------

På ekstraordinært sameiermøte / generalforsamling 13.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Ole-Martin Fischer	styreleder	2022 til 2024
Frode William Jensen	styremedlem	2022 til 2024
Malgorzata Grinde	styremedlem	2022 til 2024

Farah Lofti	varamedlem	2022 til 2024
-------------	------------	---------------

Likestilling

Sameiets styre inkl. vara består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO.

Gårdreform leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Bygdøy allé 125A samt Bygdøy allé 125B i Oslo kommune med gnr. 212, bnr. 93. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arbeidet med å redusere kostnader.
- Oppfølging av fakturaer og betalinger.
- Gjennomgang av energisituasjonen.
- Innkreving av utestående fordringer.

Dokumentet er elektronisk signert



- Erstatningskrav knyttet til fremleie av parkering.
- Flere forsikrings- og skadesaker.
- Arbeid med finansieringsmodeller for lån 36120.
- Arbeid med alternative avtaler for forsikring.
- Gjennomgang av avtale med Aker P-drift.
- Arbeid med innføring av digital parkeringsløsning.
- Forhandlinger med Bredbåndsløseleverandører.
- Gjennomført prosjekt fiberbredbånd med OBOS.
- Gjennomgang av vaktmestertjenester.
- Vernerunder i sameiet.
- Orden og renhold i fellesarealer.
- Arbeid med vandalisme på sameiets eiendom.
- Arrangert dugnader vår og høst.
- Drift av sameiets e-post.
- Utstedelse av parkeringskort og nøkler.
- Oppfølging av naboklager.
- Godkjenning av nye seksjonseiere.
- Alminnelig vedlikehold.
- Kapitalinnhenting.
- Økning av fellesutgifter.
- Vurdering av elbilladere.
- Rensing og boning av trappeoppganger.

Det har vært 4 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret i perioden.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven / lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene / sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Sameiet hadde høyere driftskostnader enn budsjettet. Dette er det aller vesentligste pga. økte energikostnader, økte rentekostnader på langsiktig gjeld, unormalt høy prisstigning og enkelte uforutsette skader på heis samt feilsortering av avfall. Det ble noe lavere kostnader knyttet til kommunale utgifter og generelt på honorarer.

Dokumentet er elektronisk signert



Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 252 003,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett hvor endring av fellesutgiftene er hensyntatt. Følgende tiltak er iverksatt for å styrke egenkapitalen i selskapet: Kapitalinnkalling fra seksjonseiere, avsluttet Telenor-avtale, innføring av restanser, økning av fellesutgifter.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 01/05-2022

Ole-Martin Fischer

Styreleder

Frode William Jensen

Styremedlem

Malgorzata Grinde

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 20...

Name
Jensen, Frode William Date
2023-05-02

Identification

 **bankID** Jensen, Frode William

Name
Fischer, Ole-Martin Date
2023-05-03

Identification

 **bankID** Fischer, Ole-Martin

Name
Grinde, Malgorzata Date
2023-05-03

Identification

 **bankID** Grinde, Malgorzata
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Bygdø Allé 125
2022**

Sameiet Bygdø Allé 125 Org.nr. 979358296

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Sameiet Bygdø Allé 125
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 080 399	1 772 360	1 876 644	2 117 640
Andre leieinntekter	3	961 104	853 236	960 600	1 069 000
Andre inntekter	4	35 019	98 300	0	0
Sum driftsinntekter		3 076 522	2 723 896	2 837 244	3 186 640
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	68 460	68 460	71 000	71 000
Revisjonshonorar	6	0	8 998	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		103 995	90 632	96 000	112 000
Andre honorarer		844	35 573	10 000	10 000
Forsikringspremier		193 132	175 508	198 000	222 000
Energikostnader	7	992 276	1 005 309	823 000	973 000
Kommunale avgifter	8	360 944	354 869	381 500	432 000
Andre driftskostn. eiendom	9	564 867	557 243	520 000	359 000
Driftskostnader administrasjon	10	20 759	22 968	23 500	25 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	244 465	2 961 951	232 000	200 000
Andre kostnader	12	24 831	8 649	5 000	5 000
Sum driftskostnader		2 574 572	5 290 159	2 369 500	2 419 000
Driftsresultat		501 950	-2 566 263	467 744	767 640
Finansinntekter	13	27 169	21 796	1 000	21 000
Finanskostnader	14	277 117	215 485	261 000	376 000
Resultat av finansposter		-249 948	-193 689	-260 000	-355 000
Årsresultat		252 003	-2 759 952	207 744	412 640

Resultatrapport 2022 for Sameiet Bygdø Allé 125

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Bygdø Allé 125
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Tomt	15	660 757	660 757
Sum anleggsmidler		660 757	660 757
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	254 152	421 711
Bankinnskudd og kontanter	17	676 902	756 146
Sum omløpsmidler		931 054	1 177 857
Sum eiendeler		1 591 811	1 838 614
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-5 640 792	-5 640 792
Årets resultat		252 003	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		-5 388 789	-5 640 792
Langsiktig gjeld			
Lån		6 329 414	6 602 140
Sum langsiktig gjeld 19		6 329 414	6 602 140
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		75 615	75 731
Påløpte rentekostnader		30 319	19 191
Leverandørgjeld		381 839	586 115
Annen kortsiktig gjeld	20	163 412	196 228
Sum kortsiktig gjeld		651 186	877 266
Sum gjeld		6 980 600	7 479 406
Sum egenkapital og gjeld		1 591 811	1 838 614

OSLO,
Styret for Sameiet Bygdø Allé 125

Ole-Martin Fischer
Styrets leder

Frode William Jensen
Styremedlem

Malgorzata Grinde
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Bygdø Allé 125

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Det er balanseført tomt, og den avskrives ikke. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	1 606 644	1 606 644
Garasjeleie- og parkering	273 755	165 716
Innkrevning av kapital	200 000	0
Sum fellesutgifter	2 080 399	1 772 360

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Leietillegg renh fellesarealer	135 600	135 600
Leietillegg strøm	825 504	717 636
Sum andre leieinntekter	961 104	853 236

Note 4 Andre Driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	11 800	120 015
Refusjoner fra Gjensidige	22 219	0
Salg av p-kort	1 000	500
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-22 215
Sum andre inntekter	35 019	98 300

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Styre- og møtehonorer	60 000	60 000
Sum lønnskostnader	68 460	68 460

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	8 998
Sum revisjonshonorar	0	8 998

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme	935 377	952 471
Oppgangs, vei- og gårdslys	42 790	41 231
Strøm	14 108	11 607
Sum energikostnader	992 276	1 005 309

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	112 275	105 446
Feleavgift	10 474	10 474
Renovasjonsavgift	125 391	133 007
Vannavgift	112 804	105 943
Sum kommunal avgifter	360 944	354 869

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	0	47 655
Containerleie/tømming	45 117	14 450
Kabel-tv/internett	195 800	178 238
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 283	2 417
Matteleie	16 652	15 222
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	768	9 689
Snøbrøyting og strøing	630	0
Tilleggstjenester vaktmester	5 950	0
Trappevask/renhold	140 213	136 860
Vaktmestertjeneste, fast	156 454	152 712
Sum andre driftskostnader eiendom	564 867	557 243

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	11 047	9 885
IT kostnader	4 255	6 839
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	1 338	743
Telefon	1 469	3 450
Sum driftskostnader administrasjon	20 759	22 968

Dokumentet er elektronisk signert



Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	1 578	5 103
Annet rep. og vedlikehold	9 122	7 500
Brannvernustyr	0	19 200
Egenandel forsikring	20 000	20 000
Elektrikerarbeid	0	4 955
Garasjeport/inngangsdører	5 019	9 152
Gartnerarbeid - grøntanlegg	2 375	2 625
Heiser	75 048	87 542
Murarbeid	15 069	0
Rørleggerarbeid	112 098	41 510
Vaskerianlegg	4 156	35 108
Vedlikehold og rep. bygning	0	2 724 649
Vinduer	0	4 607
Sum reparasjoner og vedlikehold	244 465	2 961 951

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	12 893	211
Bank og kortgebyr	9 262	8 438
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 675	0
Øre-/kroneavrunding	1	0
Sum andre kostnader	24 831	8 649

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	20 119	20 452
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	4 755	366
Renter kundefordringer	2 295	978
Sum finansinntekter	27 169	21 796

Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	1 239	0
Rentekostnader lån 36120	275 878	215 485
Sum finanskostnader	277 117	215 485

Note 15 Anleggsmidler

	2022
Inngangsverdi tomt 01.01	660 757
Bokført verdi tomt 31.12	660 757

Iflg. grunnboken er eiendommen fradelte 18.02.1954, og seksjonert 20.12.1984
Tomteverdien har siden 2007 vært kr 660 757. Tomteverdien avskrives ikke.

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-60 253	-49 247
Kunderestanse	75 615	75 731
Kundefordringer	15 362	26 484
Andre periodiseringer	0	294
Periodisering forsikring	232 495	193 132
Periodisering heiskostnader	6 295	6 001
Periodisering kabel TV	0	195 800
Andre kortsiktige fordringer	238 790	395 227
Sum kortsiktige fordringer	254 152	421 711

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 17 Kontanter og bankinnskudd**

	2022	2021
Bankinnskudd Nordea	676 902	756 146
Sum kontanter og bankinnskudd	676 902	756 146

Note 18 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-5 640 792	-5 640 792
Sum egenkapital 01.01	-5 640 792	-5 640 792
Årets resultat	252 003	0
Sum egenkapital 31.12	-5 388 789	-5 640 792

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 19 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 36120	6 329 414	6 602 140
Sum langsiktig gjeld	6 329 414	6 602 140

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Gjelden er ikke pantsikret. Lånerenten pr. 23.01.2023 er 5,89 % p.a. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 01.03.2039.

Kr.4 975 399, pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	163 412	196 228
Sum annen kortsiktig gjeld	163 412	196 228

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...

Name Date
Jensen, Frode William 2023-04-27

Identification

 bankID Jensen, Frode William

Name Date
Fischer, Ole-Martin 2023-04-28

Identification

 bankID Fischer, Ole-Martin

Name Date
Grinde, Malgorzata 2023-05-01

Identification

 bankID Grinde, Malgorzata
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdø Allé 125

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdø Allé 125.

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

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, 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BEB58-V8XA7-BHN0N-GE8V7-VVFXN-00MEO



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 AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-05 10:23:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BEB58-V8XA7-BHN0N-GE8V7-VFXN-00MEO

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>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

