



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 215 247  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 168	8 336 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 168</b>	<b>8 336 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		5 494 130	5 709 931
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 585 410</b>	<b>5 801 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 582 242</b>	<b>2 535 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		91 668	56 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>91 668</b>	<b>56 374</b>
Annen finanskostnad		91 323	56 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 323</b>	<b>56 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>345</b>	<b>179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 581 897	2 535 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			2 466 011
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 466 011
Sum anleggsmidler		0	2 466 011
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 270	170 070
Andre fordringer		118 030	113 810
Sum fordringer		121 300	283 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 475	3 887 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 475	3 887 017
Sum omløpsmidler		1 646 775	4 170 897
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 646 775</b>	<b>6 636 908</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			3 944 825
Udekket tap		853 884	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-853 884</b>	<b>3 944 825</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-853 884</b>	<b>3 944 825</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 216 813	2 466 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 216 813</b>	<b>2 466 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 216 813</b>	<b>2 466 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		486	519
Leverandørgjeld		10 282	185 298
Annen kortsiktig gjeld		273 079	40 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>283 847</b>	<b>226 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 500 660</b>	<b>2 692 082</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 646 776</b>	<b>6 636 907</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 551757

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 215 247  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 003 168	8 336 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 003 168</b>	<b>8 336 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		5 494 130	5 709 931
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 585 410</b>	<b>5 801 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 582 242</b>	<b>2 535 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		91 668	56 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>91 668</b>	<b>56 374</b>
Annen finanskostnad		91 323	56 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 323</b>	<b>56 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>345</b>	<b>179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 581 897	2 535 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			2 466 011
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 466 011

Sum anleggsmidler		0	2 466 011
-------------------	--	---	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 270	170 070
Andre fordringer		118 030	113 810
Sum fordringer		121 300	283 880

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 475	3 887 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 475	3 887 017

Sum omløpsmidler		1 646 775	4 170 897
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 646 775</b>	<b>6 636 908</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			3 944 825



Udekket tap	853 884	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-853 884</b>	<b>3 944 825</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-853 884</b>	<b>3 944 825</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 216 813	2 466 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 216 813</b>	<b>2 466 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 216 813</b>	<b>2 466 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	486	519
Leverandørgjeld	10 282	185 298
Annen kortsiktig gjeld	273 079	40 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>283 847</b>	<b>226 071</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 500 660</b>	<b>2 692 082</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 646 776</b>	<b>6 636 907</b>



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Bislet Boligsameie IV

16. juni 2022

Selskapsnummer: 8199





## Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie IV

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:

16. juni 2022 kl. 18:00, Bolteløkka skole, Eugenes gate 10, 0168 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sykkelstativ med overbygg
5. Felles røykvarsleranlegg i oppgangene.
6. Opprettelse av en hagegruppe
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bislet Boligsameie IV**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet foreslås dekket av egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport-2021.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 4

## Sykkelstativ med overbygg

**Forslag fremmet av:**

Eirik Nilssen Brøyn

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sykkelstativene er usikre med tanke på tyveri. Det bør være et stativ med overbygg mot regn og snø.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller derfor på at forslaget ikke tas til følge, men at styret vil innhente tilbud på kombinert sykkel og søppelbygg.

**Forslag til vedtak 1**

Det vedtas at sykkelstativ oppgraderes.

**Forslag til vedtak 2**

Det vedtas at styret henter inn tilbud for kombinert sykkel og søppelbygg, og legger dette fram for neste årsmøte/evt ekstraordinært møte.

Sak 5

## Felles røykvarsleranlegg i oppgangene.

**Forslag fremmet av:**

Eirik Nilssen Brøyn

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Røykvarsling/brannvarsling er etter mitt skjønn tilfredsstillende. Hvis jeg har oppfattet riktig så er styret og styremedlemmer ansvarlig om det oppstår Brann og varsling ikke er tilfredsstillende.



## **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at det skal innhentes tilbud fra fagkyndige om felles røykvarsler- og brannanlegg i oppgangene, begrenset til å gjelde fellesarealer, med mandat til å inngå avtale om installering etter vurdering av tilbudene.

## **Forslag til vedtak**

Styret skal gjennomføre befarings av kyndige (eventuelt autoriserte) og gjøre nødvendige tiltak.

Sak 6

## **Opprettelse av en hagegruppe**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ser behovet for at det opprettes en gruppe som kan se på muligheter for utvikling av bakgårde. Vi ser for oss at denne gruppen har som ansvar og komme med forslag til hvordan anvende bakgården bedre enn i dag (feks beplantning og sittegrupper).

## **Styrets innstilling**

Saken er fremmet av styret

## **Forslag til vedtak**

Hagegruppe opprettes av frivillige beboere

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joachim Rønneberg Nielsen	Louises Gate 6
Styremedlem	Solveig Hodnemyr	Louises Gate 14
Styremedlem	Sebastian Mathiesen	Sofies Gate 49

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie IV

Sameiet består av 72 seksjoner.

Bislet Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991215247, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Louises Gate 6  
Louises Gate 8  
Louises Gate 10  
Louises Gate 12  
Louises Gate 14  
Sofies Gate 45  
Sofies Gate 47  
Sofies Gate 49  
Sofies Gate 51

Gårds- og bruksnummer:

217      232

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

Bislet Boligsameie IV 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 PWC.



Styrets arbeid Styret har i 2021 hovedsakelig jobbet med følgende oppgaver:

1. Balkong: Etter lang tids bygging sto endelig balkongene ferdige i april. Prosjektet ble forsinket med bortimot 6 mnd pga Covid, samt lite struktur og dårlig framdriftsplan fra entreprenør. Styret inngikk forlik med entreprenør i april. Entreprenør hevdet vårt prosjekt skaffet dem store økonomiske utfordringer, og de nektet eller svarte sent på all kommunikasjon. Dette medførte at vi ikke kom i land med gjenstående arbeid ifølge overtagelsesprotokoll, bla skulle det ha vært påført tykkfilmsbelegg på balkonggulv, dette ble trenert til en så sen dato at det ikke lot seg gjøre i løpet av 2021. (mrk. Styret jobber fortsatt med dette i 2022)
2. Unloc: Styret besluttet i 2021 å installere Unloc på hoveddørene, slik at beboere også kan bruke mobiltelefon for å åpne disse.
3. Porter: De to jernportene inn til bakgården fra gateplan har lenge vært en utfordring, disse ble reparert i løpet av 2021.
4. Loft: Etter vedtak fra årsmøte i 2021, har styret jobbet med utforming av kontrakter for å klargjøre for salg av tørkeloft til beboere underliggende disse.
5. Dugnader: Det ble ikke avholdt dugnad i løpet av 2021 pga Covid. Sameiet har generelt god kontroll på det meste grunnet avtale med vaktmester, men da en del beboere bruker fellesområder som sin egen bod, er vi av og til nødt til å rydde i disse. Det er viktig at beboere holder sine saker innenfor sine tildelte boder, det skaper brannfare og utfordringer for andre beboere når ting blir gjensatt i ganger og fellesrom.
6. Diverse: Behandlet løpende spørsmål fra sameiere knyttet til bruk av sameiets forsikring, naboklager, håndtering av tjenesteleverandører som vaktmester etc



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 003 168.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -5 585 410.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energikostnader og balkongprosjektet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 581 897 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 362 928.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnadene på kr 50 000.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie IV.

### Lån

Bislet Boligsameie IV har to lån i OBOS banken.

Lån 98207887072 er et annuitetslån med månedlig forfall, 26 resterende terminer og 4,5% flytende rente.

Lån 98207887978 er et annuitetslån med månedlig forfall, 223 resterende terminer og 4,5% flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bislet Boligsameie IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bislet Boligsameie IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Bislet Boligsameie IV

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**BISLET BOLIGSAMEIE IV**  
**ORG.NR. 991 215 247, KUNDENR. 8199**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 003 168	3 003 168	3 275 000	3 418 000
Andre inntekter			0 5 333 802	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 003 168</b>	<b>8 336 970</b>	<b>3 275 000</b>	<b>3 418 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 300	-11 500
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 420	-7 469	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 800	-110 810	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-26 084	-1 344	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-2 447 951	-3 312 651	-250 000	-180 000
Forsikringer		-227 271	-236 049	-240 000	-250 000
Festeavgift		-153 816	-153 816	-154 000	-154 000
Kommunale avgifter	8	-507 681	-500 896	-506 000	-523 500
Energi/fyring	9	-1 215 404	-585 680	-900 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 060	-324 577	-325 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-446 642	-476 639	-313 000	-375 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 585 410</b>	<b>-5 801 211</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-3 064 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 582 242</b>	<b>2 535 759</b>	<b>325 700</b>	<b>354 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	91 668	56 374	30 000	0
Finanskostnader	12	-91 323	-56 195	-24 000	-80 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>345</b>	<b>179</b>	<b>6 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 581 897</b>	<b>2 535 938</b>	<b>331 700</b>	<b>274 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 2 535 938		
Fra opptjent egenkapital		-1 728 013	0		
Udekket tap		-853 884	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer		0	2 466 011
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>2 466 011</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 881	140
Kundefordringer		3 270	170 070
Forskuddsbetalte kostnader		109 149	101 623
Andre kortsiktige fordringer		0	12 047
Driftskonto OBOS-banken		1 525 475	3 887 017
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 646 775</b>	<b>4 170 897</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 646 775</b>	<b>6 636 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	3 944 825
Udekket tap	1,13,14	-853 884	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-853 884</b>	<b>3 944 825</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 216 813	2 466 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 216 813</b>	<b>2 466 011</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 591	40 254
Leverandørgjeld		10 282	185 298
Påløpte renter		486	519
Annen kortsiktig gjeld	16	241 488	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>283 847</b>	<b>226 071</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 646 775</b>	<b>6 636 908</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2022

Styret i Bislet Boligsameie IV

Joachim Rønneberg Nielsen/s/

Solveig Hodnemyr/s/

Sebastian Mathiesen/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets fellelånshovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	2 697 312
TV/bredbånd	305 856
Lån oppussing fasade	203 362
Balkonglån	129 438
Sum lån overført langsiktig fordring, renteinntekter og avregning	-332 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 003 168</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 420.

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

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 334
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 084</b>

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

Balkonger	-2 424 763
Innkrevet fra sameierene	92 800
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 331 963</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-49 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 619
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 447 951</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-287 709
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-218 262
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-507 681</b>

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

Elektrisk energi	-170 187
Fjernvarme	-1 045 216
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 215 404</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 327
Vaktmestertjenester	-326 575
Renhold ved firmaer	-67 980
Andre fremmede tjenester	-23 826
Trykksaker	-1 360
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Porto	-1 505
Bank- og kortgebyr	-3 119
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-446 642</b>

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

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	345
Dekning rentekostnader, lån med adm. avtale	91 323
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>91 668</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 022
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 301
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-91 323</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01.	3 944 825
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-2 216 812
Årets resultat	-2 581 897
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-853 884</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-772 460	
Nedbetalt tidligere	100 778	
Nedbetalt i år	187 585	
		-484 097

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 804 352	
Nedbetalt tidligere	10 023	
Nedbetalt i år	61 613	
		-1 732 716

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 216 813</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, lån med administrasjonsavtale

-3 392

Gebyrer

35

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer

-238 131

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-241 488</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 403484. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 16.06.22

**Selskapsnummer:** 8199 **Selskapsnavn:** Bislet Boligsameie IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.