



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 537 915	6 438 730
Sum inntekter		2 537 915	6 438 730
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 985
Annen driftskostnad		14 343 931	1 842 050
Sum kostnader		14 480 851	1 939 035
Driftsresultat		-11 942 936	4 499 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 358	24 830
Sum finansinntekter		29 358	24 830
Annen finanskostnad		462 505	162 649
Sum finanskostnader		462 505	162 649
Netto finans		-433 147	-137 819
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 376 083	4 361 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 376 083	4 361 876
Årsresultat		-12 376 083	4 361 876
Totalresultat		-12 376 083	4 361 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 376 083	4 361 876
Sum overføringer og disponeringer		-12 376 083	4 361 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		153 994	
Andre fordringer		19 782	10 075
Sum fordringer		173 776	10 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 305	539 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 305	539 505
Sum omløpsmidler		253 081	549 580
SUM EIENDELER		253 081	549 580

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 851 635	1 475 552
Sum opptjent egenkapital		-13 851 635	-1 475 552
Sum egenkapital		-13 851 635	-1 475 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 408 584	1 957 565
Sum annen langsiktig gjeld		13 408 584	1 957 565
Sum langsiktig gjeld		13 408 584	1 957 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 894	354
Leverandørgjeld		659 331	14 848
Annen kortsiktig gjeld		32 907	52 365
Sum kortsiktig gjeld		696 132	67 567
Sum gjeld		14 104 716	2 025 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 081	549 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595873

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 537 915	6 438 730
Sum inntekter		2 537 915	6 438 730
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	96 985
Annen driftskostnad		14 343 931	1 842 050
Sum kostnader		14 480 851	1 939 035
Driftsresultat		-11 942 936	4 499 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 358	24 830
Sum finansinntekter		29 358	24 830
Annen finanskostnad		462 505	162 649
Sum finanskostnader		462 505	162 649
Netto finans		-433 147	-137 819
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 376 083	4 361 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 376 083	4 361 876
Årsresultat		-12 376 083	4 361 876
Totalresultat		-12 376 083	4 361 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 376 083	4 361 876
Sum overføringer og disponeringer		-12 376 083	4 361 876



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		153 994	
Andre fordringer		19 782	10 075
Sum fordringer		173 776	10 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 305	539 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 305	539 505
Sum omløpsmidler		253 081	549 580
SUM EIENDELER		253 081	549 580
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 851 635	1 475 552
Sum opptjent egenkapital		-13 851 635	-1 475 552



Sum egenkapital	-13 851 635	-1 475 552
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 408 584	1 957 565
Sum annen langsiktig gjeld	13 408 584	1 957 565
Sum langsiktig gjeld	13 408 584	1 957 565
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 894	354
Leverandørgjeld	659 331	14 848
Annen kortsiktig gjeld	32 907	52 365
Sum kortsiktig gjeld	696 132	67 567
Sum gjeld	14 104 716	2 025 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	253 081	549 580



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

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 2023

Bislet Boligsameie 1

5. juni 2023

Selskapsnummer: 7430





Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie 1

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:

5. juni 2023 kl. 18:30, By og bygdelaget i Benneches gate 4.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Lysutstyr og stikkontakt – Loftene i Sofies gate 27, 25 og 23
8. Sak murskader – Sofies gate 27 og 25

Med vennlig hilsen,

Styret i Bislet Boligsameie 1



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tor Inge Vevatne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Truls Michalsen og Tor Inge Vevatne er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7430 Årsrapport til styrerommet.no TIVedit.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som ved forrige årsmøte. Tidligere år har godtgjørelsen vært 85 000. Styret har opplevd mye merarbeid i tilknytting til baderomsprosjektet, særlig i form av HMS avvik og feil på det elektriske arbeidet samt rettsforhandlingar. Styret ønsker en ekstraordinær godtgjørelse på kr 35 000 slik at totalsummen blir kr 120 000.

Styrets innstilling

Styret har hatt ekstra arbeid og ber derfor om 120 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anine Husebye Haug

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Erichsen
- Trine Klykken

Sak 7

Lysutstyr og stikkontakt – Loftene i Sofies gate 27, 25 og 23

Forslag fremmet av:

Gunnar Erichsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2 stk. lysutstyr på loft i Sofies gate 25 henger nå bare i ledningene. Slik kan og skal det ikke være. Dette har sameiet fått avvik på under tilsynet fra Elvia ved Det Lokale Eltilsyn i våres. Foreslår at lysutstyr på loftene i Sofies gate 27, 25 og 23 skiftes ut, slik at det blir bedre lysforhold, tilsvarende det som ble utført på loftene i Benneches gate 6, Colletts gate 5 og Colletts gate 7.

Samt at det installeres dobbel stikkontakt i fellesområde på hver av loftene i S27, S25 og S23.

Forslag til vedtak

Utskifting av Lysutstyr og installeres dobbel stikkontakt i fellesområde på hver av loftene i S27, S25 og S23.



Sak 8

Sak murskader – Sofies gate 27 og 25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlegg fra forslagsstiller.

Styrets innstilling

Denne saken var til behandling under sameiermøte i 2021 som sak 14. Se bilde fra protokoll i vedlegg.

Sameiermøtet ga flertall for forslaget i 2021, men det ble ikke gjennomført i 2021 eller i 2022 fordi arbeidsmengden i rørprosjektet ble mye større enn forutsett. styret beklager dette og ønsker prosjekt gjennomført i 2023.

Forslag til vedtak

Murskader utbedres ihht. opprinnelig forslag.

Vedlegg

2. Gunnar Erichsen - Bislet Boligsameie I - Saker til behandling - Ordinært sameiermøte 2023 (1).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Inge Vevatne	Colletts Gate 7
Styremedlem	Anine Husebye Haug	Skogstien 28
Styremedlem	Truls Michalsen	Benneches Gate 6

Valgkomiteen

Sameige har ikkje ein eigen valkomite. Styret har jobba med på å nye kandidatar til og stilla. Dagens styret ser på alle tre kandidatar som sær kompetente og trur sameige med dette kandidatane kan verta endå meir veldreve.

Kontaktinformasjon

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 Bislet Boligsameie 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 28

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

Bislet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Det har vorte halt mange styremøte i forbinding med røyrprosjektet det siste året. Dagens styret ønskja i utgangspunktet ikkje å halda fram med styrevervet, men følte seg tvungen til å halda fram grunna fleire vanskelege saker:
 - Det vart oppdaga alvorlege HMS-avvik på det elektriske anlegget av ein seksjonseigar i sameiget som har samarbeida tett med styret for å sikre ei trygg gjennomføring av prosjektet. Sameige har vore i ein krevjande prosess og fekk ikkje aksept frå OBOS Prosjekt og entreprenør på manglar ved arbeidet før sameiget fekk eit krav frå Elvia. Dette skjedde etter styret tok kontakt med dei for å kontrollere arbeid styret meinte var uforsvarleg. Identifiserte manglar er no under utbetring og entreprenør og OBOS Prosjekt har så langt ikkje indikert dei skal ha ekstra betaling for fullføring av arbeidet, noko styret meiner dei heller ikkje kan krevje under kontrakten har med dei. Styret har òg bedt Elvia ta kontakt med DSB for å vurdere vedtak Styret meiner ikkje er forsvarlege basert tredjepartsvurderingar styret har henta inn.
 - Ein stor minoritet i sameiget har uttrykt sterk mistillit til styret si handtering av røyrprosjektet, noko som har kravd at styret har måtta vera ekstra nøyaktige med alle formelle prosessar og har svart ut svært mange spørsmål, ofte fleire gongar i veka. Styret har opplevd denne prosessen frustrerande.
 - Styret har gjennomført rettsforhandlingar med ein seksjonseigar rundt spørsmålet om tvangstilgang i seksjonen i forbinding med røyrprosjektet. Dette var ein tidkrevjande prosess med ei stor dokumentmappe. Tingretten gav tilslutninga til sameige sin påstand om frifinning og dømde motparten til å betale sameige sine saksomkostningar. Fristen for å anke saka er ikkje gått ut.
 - Status på røyrprosjektet er per dags dato at nokre arbeid står igjen på det elektriske arbeidet i fellesareala.
 - 40 av 41 bad i dei ulike seksjonsanne er slutført. Styret arbeider med å få aksept hjå ein siste seksjonseigar for å fullføre det siste badet i seksjonen. Når dette arbeidet er fullført kan sameige søkje om å få sluttattest frå Oslo kommune.
- Røyrprosjekt var det siste av fleire store vedlikehaldsprosjekt og styret ser ikkje for seg store vedlikehaldsprosjekt framover.
- Styret har fått ny leverandør av vaktmestertjenester som fungerer betre enn før.
- Dugnaden har vorte avlyst fleire år grunna covid, men vart i år gjennomført som normalt. Fokuset i år var mot å fjerne mest mogleg søppel som har samla seg opp over fleire år. Tre containarar med søppel vart levert. Styret syntest det var ekstra kjekt å få mykje positiv tilbakemelding under dugnaden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikkje satt av ekstra pengar til større vedlikehaldsprosjekt i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie 1.

Lån

Bislet Boligsameie 1 har lån i Obos banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bislet Boligsameie I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bislet Boligsameie I.

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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: KQHDD-EIY4-5TEOS-A8Z1E-NHMQI-VX55N



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KQHDD-EIY4-5TEOS-A8Z1E-NHMQI-VX55N

Vedlegg 1 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 971273887. Årsrapport til styrevernet.no | Vedlegg 1 | Side 2 av 2



BISLET BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 375 100	2 371 012	2 310 000	2 253 000
Salg anleggsmidler		0	4 039 717	0	0
Andre inntekter	3	162 815	28 001	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 537 915	6 438 730	2 310 000	2 253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 985	-12 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-85 000	-90 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 783	-8 636	-7 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-96 415	-93 698	-100 000	-101 300
Konsulenthonorar	7	-1 051 468	-313 292	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-12 096 834	-338 657	-293 000	-85 000
Forsikringer		-216 411	-193 060	-200 000	-238 000
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-339 160	-324 677	-332 000	-384 200
Energi/fyring		-60 282	-60 479	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 243	-120 660	-120 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-202 964	-244 520	-206 000	-81 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 480 851	-1 939 035	-1 610 000	-1 374 700
DRIFTSRESULTAT		-11 942 936	4 499 695	700 000	878 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 358	24 830	0	0
Finanskostnader	12	-462 505	-162 649	-73 000	-673 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-433 147	-137 819	-73 000	-673 000
ÅRSRESULTAT		-12 376 083	4 361 876	627 000	205 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	4 361 876		
Udekket tap		-12 376 083	0		

BISLET BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

BALANSE



	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		152	0
Kundefordringer		153 994	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 609	10 075
Andre kortsiktige fordringer	13	9 021	0
Driftskonto OBOS-banken		27 142	487 775
Sparekonto OBOS-banken		52 163	51 730
SUM OMLØPSMIDLER		253 081	549 580
SUM EIENDELER		253 081	549 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 851 635	-1 475 552
SUM EGENKAPITAL		-13 851 635	-1 475 552
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 408 584	1 957 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 408 584	1 957 565
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 907	46 296
Leverandørgjeld		659 331	14 848
Påløpte renter		3 894	354
Annen kortsiktig gjeld		0	6 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		696 132	67 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 081	549 580
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2023

Styret i Bislet Boligsameie I

Tor Inge Vevatne\

Anine Husebye Haug\

Truls Michalsen\

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 646 628
Lån 1	337 428
Lån 2	280 968
Lån 3	110 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 375 100

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert Rørleggerbedrift Tore Orvei AS	9 021
Fakturert beboer	135 238
Viderefakturert saksomkostninger	15 057
Viderefakturert uttrykning	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	162 815

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 783.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-183 000
OBOS Prosjekt AS	-850 196
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 273
SUM KONSULENTHONORAR	-1 051 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 840
Drift/vedlikehold VVS	-12 019 928
Drift/vedlikehold elektro	-4 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 354
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 026
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 096 834

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-220 174
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-339 160

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-85 608
Renhold ved firmaer	-92 286
Gressklipping	-2 651
Andre fremmede tjenester	-15 674
Trykksaker	-1 237
Andre kontorkostnader	-1 051
Porto	-220



Bank- og kortgebyr	-3 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 964

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 260
SUM FINANSINNTEKTER	29 358

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 616
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-398 889
SUM FINANSKOSTNADER	-462 505

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refundert utlegg uten gyldig kvittering.	9 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 021

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 verdikninger

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 42 435



	12	Bislet Boligsameie 1
Nedbetalt i år	1 957 565	0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-13 570 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	-161 416	
		-13 408 584
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 408 584



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76499573. 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

2013 - 2014 Piperehabilitering

Oslo, 02.05.2023

Fra Gunnar Erichsen, Sofies gate 27
Seksjon 13

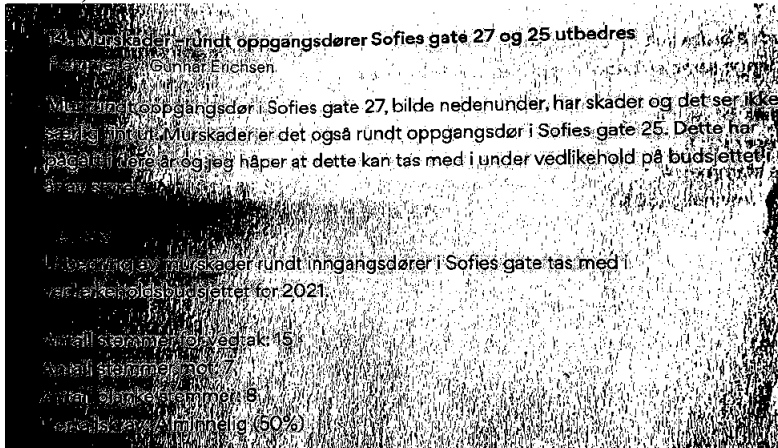
Til Bislet Boligsameie I – Saker til behandling – Ordinært sameiermøte 2023

Sak murskader – Sofies gate 27 og 25

Denne saken var til behandling under sameiermøte i 2021 som sak 14. Se bilde fra protokoll nedenunder.

Sameiermøtet ga flertall for forslaget i 2021, men det ble ikke gjennomført i 2021 eller i 2022.

Punkt 1)



Murskader rundt dørene har blitt betydelig forverret siden 2021.



Punkt 2)

I tillegg er det på innsiden av oppgangsdøren, under brannvarslingspanel, nå fått betydelig saltutfall på muren. Dette ber jeg også om at blir utbedret i 2023.

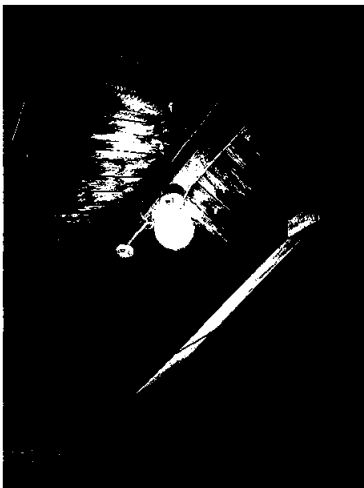


Forslag til behandling OSM 2023

Hvis ikke styret tar med ovennevnte punkt 1) og 2), ber jeg om at sameiermøte behandler dette som en sak i 2023.

Sak Lysutstyr og stikkontakt – Loftene i Sofies gate 27, 25 og 23

2 stk. lysutstyr på loft i Sofies gate 25 henger nå bare i ledningene. Slik kan og skal det ikke være. Dette har sameiet fått avvik på under tilsynet fra Elvia ved Det Lokale Eltilsyn i våres.



Foreslår at lysutstyr på loftene i Sofies gate 27, 25 og 23 skiftes ut, slik at det blir bedre lysforhold, tilsvarende det som ble utført på loftene i Benneches gate 6, Colletts gate 5 og Colletts gate 7.

Samt at det installeres dobbel stikkontakt i fellesområde på hver av loftene i S27, S25 og S23.

Forslag til behandling på OSM 2023: Utskifting av Lysutstyr og installeres dobbel stikkontakt i fellesområde på hver av loftene i S27, S25 og S23.

Vedlegg 2

Gunnar Erichsen - Bislet Boligsamøstet 1 - Saker til behandling - Ordinært sameiermøte 2023 (1).pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 7430 **Selskapsnavn:** Bislet Boligsameie 1

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
E-post: oef@obos.no

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