



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 490 697
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 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: Svein Gillingsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 797 373	3 893 643
Sum inntekter		3 797 373	3 893 643
Kostnader			
Lønnskostnad	4	230 269	228 756
Annen driftskostnad	3,5,6,7	3 650 329	2 701 695
Sum kostnader		3 880 597	2 930 451
Driftsresultat		-83 224	963 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	138 324	315 945
Annen renteinntekt	8	1 142	-953
Sum finansinntekter		139 466	314 992
Annen rentekostnad	9	471 861	534 650
Sum finanskostnader		-332 396	-219 658
Netto finans		-332 395	-219 658
Ordinært resultat før skattekostnad		-415 620	743 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		-415 620	743 534
Årsresultat	10	-415 619	743 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 600	2 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		28 332	78 267
Andre fordringer	13	159 359	128 752
Sum fordringer		187 691	207 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 778	2 589 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 840 778	2 589 597
Sum omløpsmidler		2 028 470	2 796 615
SUM EIENDELER		2 031 070	2 799 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-13 032 108	-12 616 489
Sum opptjent egenkapital		-13 032 108	-12 616 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	14	-13 032 108	-12 616 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 687 907	15 046 745
Sum annen langsiktig gjeld		14 687 907	15 046 745
Sum langsiktig gjeld		14 687 907	15 046 745
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 547	229 923
Skyldige offentlige avgifter		3 362	3 361
Annen kortsiktig gjeld		314 362	135 676
Sum kortsiktig gjeld		375 272	368 960
Sum gjeld		15 063 178	15 415 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 031 070	2 799 215



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 466964

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 490 697
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 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: Svein Gillingsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 983 490 697
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 797 373	3 893 643
Sum inntekter		3 797 373	3 893 643
Kostnader			
Lønnskostnad	4	230 269	228 756
Annen driftskostnad	3,5,6,7	3 650 329	2 701 695
Sum kostnader		3 880 597	2 930 451
Driftsresultat		-83 224	963 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	3	138 324	315 945
Annen renteinntekt	8	1 142	-953
Sum finansinntekter		139 466	314 992
Annen rentekostnad	9	471 861	534 650
Sum finanskostnader		-332 396	-219 658
Netto finans		-332 395	-219 658
Ordinært resultat før skattekostnad		-415 620	743 534
Ordinært resultat etter skattekostnad		-415 620	743 534
Årsresultat	10	-415 619	743 534



Organisasjonsnr: 983 490 697
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

12

2 600

2 600

Sum finansielle anleggsmidler

2 600

2 600

Sum anleggsmidler

2 600

2 600

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

28 332

78 267

Andre fordringer

13

159 359

128 752

Sum fordringer

187 691

207 019

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1 840 778

2 589 597

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

1 840 778

2 589 597

Sum omløpsmidler

2 028 470

2 796 615

SUM EIENDELER

2 031 070

2 799 215

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

10

-13 032 108

-12 616 489

Sum opptjent egenkapital

-13 032 108

-12 616 489

Sum egenkapital

14

-13 032 108

-12 616 489

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

11

14 687 907

15 046 745



Sum annen langsiktig gjeld	14 687 907	15 046 745
Sum langsiktig gjeld	14 687 907	15 046 745
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 547	229 923
Skyldige offentlige avgifter	3 362	3 361
Annen kortsiktig gjeld	314 362	135 676
Sum kortsiktig gjeld	375 272	368 960
Sum gjeld	15 063 178	15 415 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 031 070	2 799 215



Organisasjonsnr: 983 490 697
SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Arsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 776 956	3 737 990	3 862 036	4 268 312
Sum		3 776 956	3 737 990	3 862 036	4 268 312
Ekstraordinære inntekter	2	20 417	-7 994	0	0
Nedskrivning av IN innbetalinger	2	0	163 647	0	0
Sum andre inntekter		20 417	155 653	0	0
Sum		3 797 373	3 893 643	3 862 036	4 268 312
Forretningsførsel og revisjon	3	135 420	156 765	145 476	141 000
Lønn og honorarer	4	230 269	228 756	222 910	225 396
Vedlikehold		845 590	625 996	425 000	425 000
Eksterne tjenester	5	335 277	234 998	156 575	130 700
Kabel-tv og bredbånd		396 285	382 307	400 000	410 000
Forsikring		144 089	105 008	109 500	155 000
Kommunale avgifter		477 756	476 981	495 100	500 000
Brensel og strøm		1 126 199	529 213	860 000	1 080 000
Drift maskiner	6	0	1 525	0	0
Andre driftsutgifter	7	190 953	188 902	110 000	110 000
Tap på krav		-1 240	0	0	0
Sum		3 880 597	2 930 451	2 924 561	3 177 096
Driftsresultat		-83 224	963 192	937 475	1 091 216
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	138 324	315 945	0	0
Renteinntekter	8	1 142	-953	10 000	10 000
Rentekostnad	9	471 861	534 650	589 098	663 179
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-332 396	-219 658	-579 098	-653 179
Årsresultat	10	-415 619	743 534	358 377	438 037
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-358 838	-483 106	-359 738	-454 333
Endring i disponible midler	10	-774 457	260 428	-1 361	-16 296



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 600	2 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 332	78 265
Andre leierestanser		0	2
Til gode av forretningsfører		195	-539
Forskuddsbetalte kostnader	13	160 664	179 291
Andre fordringer		6 000	0
Avsetting tap		-7 500	-50 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 838 828	2 587 647
Innestående på særvilkår		1 950	1 950
Sum omløpsmidler		2 028 470	2 796 615
SUM EIENDELER		2 031 070	2 799 215

111 Sameiet Båhusveien 10-18



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-12 616 489	-13 360 023
Årets resultat	10	-415 619	743 534
Sum egenkapital	14	-13 032 108	-12 616 489
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	14 687 907	15 046 745
Sum langsiktig gjeld		14 687 907	15 046 745
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 236	8 908
Gjeld til forvaltningsklient		441	0
Leverandørgjeld		57 547	229 923
Skyldig off. myndigheter		3 362	3 361
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 032	8 869
Påløpne renter		41 571	40 872
Annen kortsiktig gjeld		258 082	77 027
Sum kortsiktig gjeld		375 272	368 960
Sum gjeld		15 063 178	15 415 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 031 070	2 799 215

Oslo 31.12.21

Styret i Sameiet Båhusveien 10-18

Sted: _____, dato: _____

Svein Gillingsrud
Styreleder

Jens Andre Hansen
Styremedlem

Sindre Sæggrov
Styremedlem

Deepa Veronica Andersen
Styremedlem

111 Sameiet Båhusveien 10-18



Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantelikret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	2 322 924	2 322 924	2 323 200	2 560 800
3606 Vedlikeholdstillegg	120 168	120 168	120 000	120 000
3612 Inntekt kabel-tv	258 720	258 720	268 000	268 000
3613 Salg av nøkler	0	1 100	0	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	470 659	534 049	589 098	663 179
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	357 890	326 303	359 738	454 333
3625 Inntekt bredbånd	107 712	107 712	112 000	112 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	35 024	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	54 230	41 761	55 000	55 000
3690 Andre inntekter	0	200	0	0
3691 Purregebyr avregnes OBF	0	280	0	0
3692 Inntekt vaskeri	22 204	20 773	25 000	25 000
3694 Inntekt postkasseskilt	7 425	0	0	0
3695 Innflyttingsgebyr leietaker	20 000	4 000	10 000	10 000
Sum	3 776 956	3 737 990	3 862 036	4 268 312

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8406 Erstatning skadesak	20 417	-7 994	0	0
8413 Innfridd andel IN lån	0	163 647	0	0
Sum	20 417	155 653	0	0



Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	11 078	11 500	6 500
Forretningsførerhonorar	130 452	141 024	133 976	134 500
Aksjeutbytte fra OBF	-138 324	-315 945	0	0
Annen regnskapsførsel	4 968	4 663	0	0
Sum	-2 904	-159 180	145 476	141 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Lønn og feriepenger	71 813	71 813	66 120	68 324
Arbeidsgiveravgift	28 456	22 784	26 790	27 072
Yrkesskadeforsikring	0	4 159	0	0
Sum	230 269	228 756	222 910	225 396

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021.
Laget har én ansatt til rengjøring og én som gjør små oppdrag, men laget er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	98 448	7 000	7 000	7 000
6720 Juridisk rådgivning	13 849	0	0	0
6732 Honorar byggeledelse	38 631	7 360	0	0
6750 Vakthold	45 744	103 665	25 875	0
6760 Vaktmestertjenester	73 709	80 999	73 500	73 500
6762 Snørydding, salt og sand	21 977	24 710	25 000	25 000
6763 Bortkjøring søppel og containerleie	19 290	9 334	25 200	25 200
6799 Andre konsulenttjenester	23 629	1 931	0	0
Sum	335 277	234 998	156 575	130 700

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6624 Vedlikehold maskiner	0	1 525	0	0
Sum	0	1 525	0	0



Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6530 Innkjøp til vaskeri	0	51 750	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	22 200	23 600	24 000	24 000
6825 Kopiering	1 016	2 590	0	0
6910 Kostnader Internett	210	1 784	0	0
6940 Porto	14 525	25 669	15 000	15 000
6952 Leie av Tele/data/internett-utstyr	1 382	520	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	2 050	0	0
7720 Møtekostnader	6 529	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 518	8 906	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	5 780	6 460	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	2 088	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	3 575	35 000	35 000
7791 Nøkler, låser og skilt	26 559	17 950	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	3 813	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	98 186	34 834	36 000	36 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	3 997	224	0	0
Sum	190 953	188 902	110 000	110 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	186	5 337	10 000	10 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	955	-6 290	0	0
Sum	1 142	-953	10 000	10 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8143 Lånenr 8398.71.75632	471 861	534 650	589 098	663 179
Sum	471 861	534 650	589 098	663 179

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	2 427 655	2 167 228
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-415 619	743 534
Avdrag langsiktig lån	-358 838	-483 106
B. Årets endring i disponible midler	-774 457	260 428
C. Disponible midler 31.12	1 653 198	2 427 655

Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18 Orgnr: 983490697



Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987175632
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.30 %
Beregnet innfridd:	19.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 046 745
Avdrag i perioden:	358 838
Lånesaldo 31.12:	14 687 907
Andelssaldo 01.01:	667 852
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 927
Andelssaldo 31.12:	651 925
Sum pantegjeld for lån:	15 339 831

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175632	4	233 985	935 940
	9	204 873	1 843 857
	5	200 745	1 003 725
	27	175 543	4 739 661
	38	158 815	6 034 970
	1	129 702	129 702

Kommentarer til lån

Andel fellesgjeld som forfaller 5 år frem i tid antas å være kr 14 326 842,-

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.



Noter 111 Sameiet Båhusveien 10-18

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	113 757	140 082
1742 Forskuddsbetalt forsikring	46 907	39 209
Sum	160 664	179 291

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Båhusveien 10-18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Båhusveien 10-18

Styreleder	Svein Gillingsrud (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Jens Andre Hansen (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Sindre Sægrov (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Deepa Veronica Andersen (sign.)	20.03.2022



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

ÅRSBERETNING FOR 2021

Sameiet Båhusveien 10-18

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Svein Gillingsrud	(På valg)
Styremedlem:	Sindre Sægrov	(På valg)
Styremedlem:	Jens Andre Hansen	(Gjenstående- men flytter så erstatter velges for 1 år)
Styremedlem:	Deepa Veronica Andersen	(Gjenstående)

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Varamedlem: Mari Narjord (På valg)

VALGKOMITÉ:

Sondre Sanna, Marie Aasterød og Torill Christine Edvardsen (alle på valg).

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av SLM Revisjon AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 490 697 ligger i bydel Grunerløkka i Oslo og har adresse:

- Båhusveien 10,12,14,16 og 18

Sameiet består av 88 seksjoner i én bygård. Sameiet eier fire næringsseksjoner, benyttes som henholdsvis styreverom, sykkelrom og lager.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Sameiets virksomhet omfatter ikke forskning og utvikling.

STYRET

Henvendelser gjøres til Sameiets email, eller direkte til styremedlemmene via telefon. Sameiets hjemmeside er <http://bahusveien.no> – styrets epost er: styret@bahusveien.no.



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har engasjert Vaktmesterdrift AS for vaktmestertjenester. Kontakt med vaktmester formidles gjennom styret.

Vaktmesteren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking (inkl. inngangspartier) og løpende vedlikehold.

Evelyn Jacobsen er ansatt for å gjøre rent en gang hver uke i oppganger og annet innvendig fellesareal.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av kabel-tv tjenester og bredbånd. Ønsker den enkelte internettkapasitet eller digitale TV kanaler utover standardtilbudet, kan dette avtales direkte med Telia.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler vedtatt av sameiermøtet/styret. Dersom du ønsker plass, ta kontakt på Sameiets mail styret@bahusveien.no.

NØKLER/SKILT

Systemnøkkel til inngangsdør og fellesarealer kan bestilles via mail til styret@bahusveien.no.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.

Det nye felles brannvarslingsanlegget som ble installert 2020 overvåkes av styret som kan se om røykvarsler er «on-line», behov for batteri bytte etc. Det er imidlertid den enkelte eiers ansvar å bytte batteri, samt anskaffe pulverapparat eller brannslange og vedlikeholde disse. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Styret har avtale med Norsk Brannvernforening AS for årlig kontroll av brannsikkerhet.

Kontroll ble gjennomført i august/september 2021.



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

RABATTAVTALE MED TELESELSKAP/ENERGILEVERANDØR/FORSIKRING

Sameiet har avtale med Viken Fjernvarme om levering av varme til oppvarming og varmt vann.

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2021** Avtale inngått med VD Montasje AS for utskifting av vinduer i samtlige seksjoner, gjennomføres Q2-2022.
- 2021** Reforhandlet lån hos Handelsbanken for finansiering av nye vinduer.
- 2021** Balkonger endeseksjonene ferdig rehabilitert.
- 2021** Brannbalkongene på langsiden rehabilitert (noe finpuss gjenstår).
- 2021** Byttet brannslukkere i samtlige seksjoner og fellesområder (de gamle utgått på dato).
- 2021** Nye lamper med bevegesensoren i alle oppganger / fellesområder.
- 2021** Diverse utbedringer av elektrisk anlegg etter funn gjort under EI kontroll. (HMS rutine/krav).
- 2021** Omkopling stigerør varmeanlegg grunnet feilkobling «tur/retur».
- 2020** Installert nye seriekoblede brann/røykvarslere med automatisk varsling i hele Sameiet og overføring til alarmsentral..
- 2020** Vedlikehold av brannbalkongene. (Arbeidet ikke helt ferdig, noe utsatt til våren).
- 2020** Automatisert vaskeriet.
- 2020** Skifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.
- 2020** EI-kontroll samtlige fellesarealer.
- 2020** Termofotografering av EI tavler.
- 2020** Vedlikehold varmeanlegg/radiatorer.
- 2020** Byttet defekt callinganlegg i nr 14.
- 2019** Ny hekk å nytt gjerde mot gangvei mellom hørnet nr 18 og Båhusveien
- 2019** Bjørketrær foran nr 10 kappet ned da de var begynt å råtne, erstattet med nye.
- 2018** Totalrenovert vann og avløp, nye stigeledninger til kjøkken og bad, nye bunnstrekk.
- 2018** Totalrenovert alle bad i Sameiet.
- 2018** Aquastopp innstallert i alle kjøkken.
- 2018** Nye avtrekksvifter på tak for samtlige luftkanaler.
- 2018** Utbedret mindre skade fasade 5 etg hjørnet nr. 18.
- 2018** Vaskerom renovert/alle overflater malt.
- 2018** Fjernet/sanert gammel fyrkjele.
- 2018** Etterisolert deler av fjernvarmerør i fyrrom.
- 2017** Nye postkasser til alle oppganger (12-14-16-18 montert i januar 2018)
- 2017** Inngått avtale med OPAK AS for oppfølging i byggeperioden inkl uavheng kontroll / prosjekt og byggeledelse.
- 2017** Inngått avtale med Sans Bygg AS for rehabilitering rør & bad.
- 2017** Forespurt og forhandlet finansiering for rehabiliteringsprosjektet, avtale signert med Handelsbanken.
- 2017** Mindre asfaltereparasjon i innkjørsel.
- 2016** Utskifting knust/lekk trådglass takvinduer oppganger.
- 2016** Lagt om taket, ny papp.
- 2016** Byttet enkelte beslag på taket.
- 2016** 2 nye vaskemaskiner til vaskerommet.



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

2016	2 nye tørketromler til vaskerommet.
2016	Nytt rekkverk ved nr. 18.
2015	Maling av oppganger.
2015	Rehabilitering av bunnledning avløp.
2014	Reparasjon 2 sluk på tak (over nr. 16).
2014	Reparasjon skader betong oppganger.
2014/5	Malerarbeid vinduer utvendig.
2013	Spyling av kloakk/avløp.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet (se vedtektene). Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet 2021:

Brannkontroll v/Norsk Brannvern AS.
El kontroll samtlige fellesområder.
Termofotografering el tavler.
Skiftet batterier alle røykvarslere fellesområdene.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1930870.1.7.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

Skade meldes direkte til if med kopi til Sameiets styre via email styret@bahusveien.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2021 gjennomført XX overdragelser av seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 møter samt hatt utstrakt dialog via mail og telefon.

I desember ble det avholdt ekstraordinær Generalforsamling hvor vedtak vedrørende nye vinduer med finansiering via Handelsbanken ble vedtatt.

Styret har i 2021 hatt fokus på:

Generelt vedlikehold, vedlikehold av brannbalkonger og nye vinduer.

Til tross for vesentlig vedlikehold er felleskostnadene ikke endret i 2021, dog vil det være behov for økning i 2022.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 – OBF fyller ut

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2021 var totalt på kr.

Utgiftene i 2021 var totalt på kr.

Resultatet av driften for 2021, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd/underskudd på kr.

Overskuddet for 2021 foreslås overført til opptjent egenkapital / Underskuddet for 2020 foreslås dekket av tidligere opptjent egenkapital.

Etter avdrag på lån er den positive/negative endringen av disponible midler kr.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er



Sameiet Båhusveien 10-18

Årsberetning 2021

satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2022

INNETEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2022. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 2021
I styret for Sameiet Båhusveien 10-18

Svein Gillingsrud
Styreleder

Sindre Sægrov
Styremedlem

Jens Andre Hansen
Styremedlem

Deepa Veronica Andersen
Styremedlem



Til årsmøtet i Sameiet Båhusveien 10-18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Båhusveien 10-18s årsregnskap som viser et underskudd på kr 774 457. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 21. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.03.2022 13.10.50

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.