



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 780 339
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 62
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 070 676	975 331
Sum inntekter		1 070 676	975 331
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 744 710	854 166
Sum kostnader		2 801 760	911 216
Driftsresultat		-1 731 084	64 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 892	16 726
Sum finansinntekter		19 892	16 726
Annen finanskostnad		166 240	97 701
Sum finanskostnader		166 240	97 701
Netto finans		-146 347	-80 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 877 431	-16 860
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 877 431	-16 860
Årsresultat		-1 877 431	-16 860
Totalresultat		-1 877 431	-16 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 877 431	-16 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 877 431	-16 860



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		27 698	-10 934
Andre fordringer		13 841	35 574
Sum fordringer		41 539	24 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 428	577 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 428	577 075
Sum omløpsmidler		424 967	601 714
SUM EIENDELER		424 967	601 714

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		3 974 683	2 097 252
Sum opptjent egenkapital		-3 974 683	-2 097 252
Sum egenkapital		-3 974 683	-2 097 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 384 271	2 661 337
Sum annen langsiktig gjeld		4 384 271	2 661 337
Sum langsiktig gjeld		4 384 271	2 661 337
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405	554
Leverandørgjeld		4 363	25 967
Annen kortsiktig gjeld		9 611	11 108
Sum kortsiktig gjeld		15 379	37 629
Sum gjeld		4 399 650	2 698 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		424 967	601 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467700

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 780 339
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 62
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 987 780 339
SAMEIET BYGDØY ALLE 62

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 070 676	975 331
Sum inntekter		1 070 676	975 331
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 744 710	854 166
Sum kostnader		2 801 760	911 216
Driftsresultat		-1 731 084	64 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 892	16 726
Sum finansinntekter		19 892	16 726
Annen finanskostnad		166 240	97 701
Sum finanskostnader		166 240	97 701
Netto finans		-146 347	-80 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 877 431	-16 860
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 877 431	-16 860
Årsresultat		-1 877 431	-16 860
Totalresultat		-1 877 431	-16 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 877 431	-16 860
Sum overføringer og disponeringer		-1 877 431	-16 860



Organisasjonsnr: 987 780 339
SAMEIET BYGDØY ALLE 62

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 27 698 -10 934
Andre fordringer 13 841 35 574
Sum fordringer 41 539 24 640

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 383 428 577 075
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 383 428 577 075

Sum omløpsmidler 424 967 601 714

SUM EIENDELER 424 967 601 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 3 974 683 2 097 252
Sum opptjent egenkapital -3 974 683 -2 097 252



Sum egenkapital	-3 974 683	-2 097 252
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 384 271	2 661 337
Sum annen langsiktig gjeld	4 384 271	2 661 337
Sum langsiktig gjeld	4 384 271	2 661 337
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 405	554
Leverandørgjeld	4 363	25 967
Annen kortsiktig gjeld	9 611	11 108
Sum kortsiktig gjeld	15 379	37 629
Sum gjeld	4 399 650	2 698 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	424 967	601 714



Organisasjonsnr: 987 780 339
SAMEIET BYGDØY ALLE 62

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

Sameiet Bygdøy Alle 62

24. april 2023

Selskapsnummer: 7103





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 62

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:

24. april 2023 kl. 17:00, Norsk Kabinforening, Drammensveien 43, 0271 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. Nytt låsesystem fra Delfigo
5. Male oppganger
6. Sykkelskur
7. Avfallshåndtering for papiravfall
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62



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. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (7103).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50,000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50,000,-



Sak 4

Nytt låsesystem fra Delfigo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å bytte låsesystem på bakgrunn av at nåværende låsesystem bør byttes ut pga. alder og slitasje samt sikkerhetshensyn.

Forslag til vedtak

Vi bytter ut låsesystem til Delfigo.

Sak 5

Male oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått vaktmester til å vaske alle vegger, og foreslår innkjøp av maling samt at alle bidrar på dugnad til høsten med å male oppgang A,B,C.

Er det stemning for å male på dugnad f.eks. til høsten?

Styret har hentet inn pristilbud fra tre malefirmaer, og prisene for kun maling av tre oppganger ligger på omkring 200.000kr. Det er dyrt, og vil kreve mer låneopptak eller innbetaling fra beboerne.

Styrets innstilling

Bygget vil bli betraktelig penere og det vil skape økt trivsel.

Forslag til vedtak

Hvis det er stemning for det og de fleste kan bidra så går vi videre med forslag om å legge ned innsats på dugnad til høsten med å male oppganger



Sak 6

Sykkelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 3: Sykkelskur

Kostnad rundt 100.000,- hvis noen skal utføre jobben. Er dette noe vi kan ordne på dugnad? Da blir det rimeligere.

Styrets innstilling

Anbefaler at nåværende sykkelskur rives på dugnad (det holder på å falle fra hverandre, og vi må på sikt gjøre noe), og at vi på dugnad setter opp noen stolper med tilhørende tak.

Forslag til vedtak

Anbefaler at nåværende sykkelskur rives på dugnad (det holder på å falle fra hverandre, og vi må på sikt gjøre noe), og at vi på dugnad setter opp noen stolper med tilhørende tak.

Sak 7

Avfallshåndtering for papiravfall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fylles veldig fort opp i papiravfallet. Det er ikke mulighet for hyppigere tømning. Skal vi anskaffe et spann til for papiravfall? Da bør vi i såfall få et par avfallsskur så det ser litt penere ut.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en god ide.

Forslag til vedtak

Foreslår å anskaffe et papiravfall til og med tilhørende avfallsskur



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicoline Sundt
God erfaring fra dette året i styret

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Sofie Barreth
2 års erfaring som styreleder
- Johan Oscar Halvorsen
- Julie Berntsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ane Sofie Sellevold Barreth	Bygdøy Allé 62
Styremedlem	Petter Gjessing Bakken	Bygdøy Allé 62 A
Styremedlem	Erik Aspen Fosså	Bygdøy Allé 62
Styremedlem	Nicoline Sundt	Bygdøy Allé 62 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post bygdoyalle62@styrerommet.no.

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 Sameiet Bygdøy Alle 62

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987780339, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 50

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

Sameiet Bygdøy Alle 62 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Antall styremøter:

Vi har hatt få styremøter i løpet av denne perioden, som bunner i at styret ikke har vært veldig funksjonelt dette året. Styreleder har gjort nesten alt arbeid, og konferert med styremedlemmer per epost der det har vært behov. Oversikt over møtene og sakene som ble tatt opp:

- 26. oktober 2022 budsjettmøte: med forretningsfører i Obos for å gå gjennom neste års budsjett. Styreleder Ane Sofie og styremedlem Nicoline deltok. Vi ble enige om en økning på 10% på felleskostnadene pga. økte kostnader knyttet til rente på lån og kommunale avgifter.
- 10. oktober 2022. Alle styremedlemmene deltok. Vi planla dugnad og inngikk en avtale om vaktmestertjenester knyttet til kosting/spyling to ganger i året av bakgård og bakkeparti mot BA. Vi snakket også avslutningsvis om saker knyttet til Fasaderehabilitering, som skilting av fasade i tråd med Byantikvaren og vår konsulents anbefalinger. Det er utarbeidet en skilrutine, men næringslokalene har ikke overholdt denne til tross for at dette er varslet om ved flere tilfeller. Vi snakket også om håndtering av avfall for restauranten og bod i bakgård – det ble sendt varsel til eier av lokalet. Vi vedtok også at styret ikke skal ha direkte kontakt med restauranten, pga. ubehagelige opplevelser. Dette ble varslet om til seksjonseier. Vi vedtok fukt og muggsopp kontroll av kjeller, vi har gjennomført dette med Mycoteam, og tiltak anbefales, blant annet legge netting mellom kjellerbodene. De bodene som ble utpekt av Mycoteam har fått henvendelse om å fikse forholdene, f.eks. ikke oppbevare f.eks madrasser i bodene og lignende.
- 5. juli 2022. Avtalt ekstra låneopptak på 200.000 kroner til fasaderehabilitering på bakgrunn av oppståtte kostnader underveis, og for å sikre fremtidig likviditet i sameiet.
- 13. juni 2022. Vedtak på installering av dørstoppere på dører i oppgang etter pålegg fra renovasjonsetaten. Snakket om at vi må bestille elektriker for å kontrollere el-anlegget på fellesområdet. Dette er ikke gjort, og neste styret bør ta tak i dette.
- 10. mai 2022. Konstituerende møte. Vedtatt rutine for skilting av bygg i tråd med Byantikvarens og konsulent Ulf Teigens anbefalinger. Rutinen kan finnes i styrerommet.

Vedlikehold

Styret har gjennomført fullstendig fasaderehabilitering i 2022. Styret har lagt ned mye arbeid for å gjennomføre fasaderehabilitering. Styreleder har brukt cirka 100 timer på et år med alle forberedelser, oppfølging underveis og etterarbeid knyttet til dette. Styreleder har arkivert alle filer knyttet til fasaderehabilitering under filer og dokumenter i styrerommet, slik at det er lett for neste styret å finne frem til. Der kan man også få et overblikk over alle epost og alle dokumenter samt en liten ide om alt arbeid som er nedlagt av styreleder mht. fasaderehabilitering.

Styret har hatt rens av takrennene i bakgård en gang i år, og det anbefales at vi fortsetter med for å unngå lekkasjer pga. tette renner. Styret har laget en årlig vedlikeholdsavtale på dette.

Endringer i avtaler

Det er installert fiber i sameiet. Dette er informert om til alle beboere.



Skadedyrbekjempelse

Vi har hatt utfordringer med rotter i bakgård og i kjeller. Styreleder har vært i jevnlig dialog med Rentokil i løpet av 2022 og 2023. Et tiltak Rentokil har anbefalt er å tette under boden til restauranten i bakgård. Restauranten benytter eksklusivt denne boden og sameiet har stilt arealet på fellesområdet disponibelt, derfor har eier av lokalet vedlikeholdsansvar. Per nå benyttes sprekken under boden som tilholdssted for rotter. I et år har styret forsøkt å få eier av lokalet til å tette igjen under boden uten at noe har skjedd. Dette har vært en utfordrende dialog, og styreleder opplever at eier av lokalet ikke ser alvoret med at det ansamles rotter på eiendommen. Styret har sendt varsel, og bestilt tetting/asfaltering for å fjerne glippen når snøen smelter, og det vil viderefaktureres til eier av lokalet.

Søppelhåndtering hos næringslokalene

Styret har hatt noe konflikthåndtering knyttet til restaurantens søppelhåndtering, da det ble plassert flere avfallsspann på fellesområdet uten at det var avtalt med styret. Det resulterte i ufine meldinger og henvendelser fra restauranteier mot styreleder da det ble sagt fra om at dette ikke var ok. Blant annet fikk styreleder tilsendt bilder av at det var kastet avfall i restaurantens avfall, med trusler om at dette ville faktureres sameiet. Det opplevdes svært ubehagelig og har vært utfordrende å håndtere. Dette fikk styret etter flere skriv til eier av lokalet og møte med eier av lokalet en løsning på, og restauranten benytter boden i bakgård til søppelhåndtering og har fått tillatelse til å ha et avfallsspann på fellesområdet.

Avfallshåndtering og Oslo kommune

Styret har hatt noe utfordringer med renovasjonsetaten som har gått på skader forårsaket av de som tømmer avfall. Senest ble deler av ytterveggen der krok til utgangsdør var festet revet av, og det ble observert av beboer. Klage er sendt, og vi vil kreve at kostnaden dekkes av renovasjonsetaten. Dette har skjedd en gang tidligere også. Installering av krok har blant annet vært pålagt av renovasjonsetaten, så det er litt rart at de ikke greier å ta av og på kroken når de skal åpne dør og i stedet ødelegger. Vi har også fått installert en rampe til avfallsdunkene etter pålegg fra renovasjonsetaten.

Låsesystem

Flere ganger i løpet av 2022/2023 har vi måttet bestille akutt låsesmed. Styreleder har snakket med R. Bergersen, som er vår leverandør av nøkler og låsesystem, som anbefaler å bytte ut hele låsesystemet pga. alder. Mange nøkler er gamle, og det er en risiko for at de kan knekke i låsen, i tillegg har vi erfart at låsen "henger seg opp". Styreleder har hatt R. Bergersen på befaring og venter på et pristilbud (har bedt om tilbud på nøkkelbrikker, og da vil alle låser i fellesdører skiftes - utgangsdør, loft og kjeller). Systemet som vi har fått anbefalt er Delfigo.

Dugnad

Vi har gjennomført en dugnad i 2022. Det ble ikke aktuelt med dugnad våren 2022 pga. at fasadearbeidene fortsatt holdt på. Vi har brukt vaktmester til å koste/spyle bakgård og foran bygget, og har inngått en avtale på at dette skal gjøres to ganger i året.

Fremtidige planer

Ingen konkrete planer.



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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 409 588.



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

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for normalt vedlikehold.

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 Sameiet Bygdøy Alle 62.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 62 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 Sameiet Bygdøy Alle 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 62.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: C4P8T-00Q2E-WEYZF-1KLJL-A0805-IHP73



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C4P8T-00Q2E-WEYZF-1KLJL-A0805-IHP73



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 17:08:59 UTC



Penneo Dokumentnr: C4P8T-00Q2E-WEYZF-1KLJL-A080S-IHP73

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo Validator, <https://penneo.com/validator>

14 av 23 Årsrapport for styret for 2022 (7103).pdf



SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 055 676	970 596	1 153 000	1 237 364
Andre inntekter	3	15 000	4 735	0	182 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 070 676	975 331	1 153 000	1 419 364
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 484	-7 665	-7 500	-8 600
Forretningsførerhonorar		-51 273	-49 828	-52 000	-54 000
Konsulenthonorar	7	-107 985	-11 432	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 992 407	-255 140	-2 061 000	-101 000
Forsikringer		-186 454	-163 054	-168 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-190 745	-183 588	-189 000	-218 500
Energi/fyring	10	-15 233	-6 973	-10 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 814	-62 964	-64 000	-57 000
Andre driftskostnader	11	-136 315	-113 522	-145 000	-135 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 801 760	-911 216	-2 763 550	-864 450
DRIFTSRESULTAT		-1 731 084	64 115	-1 610 550	554 914
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 892	16 726	0	0
Finanskostnader	13	-166 240	-97 701	-175 000	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 347	-80 975	-175 000	-233 000
ÅRSRESULTAT		-1 877 431	-16 860	-1 785 550	321 914
Overføringer:					
Udekket tap		-1 877 431	-16 860		



SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		27 698	174
Forskuddsbetalte kostnader		13 841	24 466
Driftskonto OBOS-banken		383 428	577 075
SUM OMLØPSMIDLER		424 967	601 714
SUM EIENDELER		424 967	601 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 974 683	-2 097 252
SUM EGENKAPITAL		-3 974 683	-2 097 252
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 384 271	2 661 337
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 384 271	2 661 337
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 744	11 108
Leverandørgjeld		4 363	25 967
Påløpte renter		1 405	554
Annen kortsiktig gjeld	16	867	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 379	37 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		424 967	601 714
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62

Ane Sofie Sellevold Barreth/s/

Erik Aspen Fosså/s/

Petter Gjessing Bakken/s/

Nicoline Sundt/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	606 576
Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	202 656
Lån/Renter	182 364
Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	64 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 055 676

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	3 000
Utløst alarm	2 000
Egeandel forsikring	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	15 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 785, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 484.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 454
Andre konsulentonorarer, Teigen Arkiteter AS	-91 281
SUM KONSULENTHONORAR	-107 985

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

FasadeEksperten AS, rehabilitering av vinduer og fasader	-2 698 346
Tilskudd Kulturminnefondet	780 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 918 346
Drift/vedlikehold bygninger	-39 067
Drift/vedlikehold elektro	-12 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 926
Kostnader dugnader	-605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 992 407

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 264
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-58 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 745

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 233
SUM ENERGI / FYRING	-15 233

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 511
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 662
Lyspærer og sikringer	-624
Vaktmestertjenester	-36 431
Renhold ved firmaer	-57 976
Andre fremmede tjenester	-502
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 785
Andre kontorkostnader	-328
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 315

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 900
SUM FINANSINNTEKTER	19 892

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-166 240
SUM FINANSKOSTNADER	-166 240

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.

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.

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

OBOS-BANKEN

OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -2 900 000

Nedbetalt tidligere 238 663

Nedbetalt i år 74 735

-2 586 602

OBOS-BANKEN

OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2022 -1 600 000

Nedbetalt i år 1 600 000

0

Obos-Banken AS

OBOS04

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -1 800 000

Nedbetalt i år 2 331

-1 797 669

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 384 271****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr -140

Påløpte kostnader -727

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -867



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88983263. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 7103 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdøy Alle 62

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.