



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 272 662  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 824 713	3 877 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 824 713</b>	<b>3 877 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 160	185 380
Annen driftskostnad		2 998 872	2 917 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 175 032</b>	<b>3 102 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>649 681</b>	<b>774 879</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 123	84 893
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 123</b>	<b>84 893</b>
Annen finanskostnad		563	99
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>563</b>	<b>99</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 560</b>	<b>84 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		722 240	859 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 137	2 304
Andre fordringer		136 441	491 659
Sum fordringer		137 578	493 963
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 863 917	5 729 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 863 917	5 729 829
Sum omløpsmidler		7 001 495	6 223 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 001 495</b>	<b>6 223 792</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 583 422	5 861 182
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 583 422</b>	<b>5 861 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 583 422</b>	<b>5 861 182</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		257 362	310 744
Annen kortsiktig gjeld		160 711	51 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>418 073</b>	<b>362 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 073</b>	<b>362 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 001 495</b>	<b>6 223 792</b>



## **Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20**

**Velkommen til digitalt årsmøte torsdag 15. april 2021 til mandag 19. april 2021 på Vibbo. Møtet åpnes og avsluttes kl. 09:00.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20**  
**Avholdes digitalt torsdag 15. april 2021 til mandag 19. april 2021 på Vibbo.**  
**Møtet åpnes og avsluttes kl. 09:00.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Utredning av kostnad/effekt ved inst. av vifter på pipene

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 04.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20

Knut Reinholdt Samuelsen/s/ Heidi Årby/s/ Anne Marit Bjørnstad/s/ Ulrich Rederscheid/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Styreperiode</b>
Leder	Knut Reinholdt Samuelsen	Frøytunveien 2	2020-2021
Styremedlem	Heidi Årby	Bygdøy Alle 20	2020-2022
Styremedlem	Anne Marit Bjørnstad	Bygdøy Allé 20, Leil. 903	2020-2022
Styremedlem	Ulrich Rederscheid	Blåsen 11	2019-2021
Varamedlem	Anne Kristin Kleiven	Ekraveien 30	
Varamedlem	Marius Vannum	Bygdøy Alle 20	

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20

Sameiet består av 149 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871272662, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med adresse Bygdøy Allé 20.

Gårds- og bruksnummer: 212, 24

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Grunnet Coronasituasjonen og de strenge smitteverntiltakene har det kun vært avholdt 2 fysiske styremøter. Ellers har styrearbeidet foregått digitalt. Styret har hatt jevnlig dialog per e-post og telefon.
- Vaktmesterleiligheten har vært utleid gjennom året. Sameiet mottar netto ca. kroner 13.700 per måned i leieinntekter fra vaktmesterleiligheten. Leilighet 103 (tidligere Mic Mac) har også vært utleid gjennom året. Styret måtte sette denne leiligheten i stand etter det problematiske leieforholdet, som tidligere rapportert om. Det er kjøpt inn noen møbler og inventar. Begge utleieforvaltningene gjøres gjennom Utleiemegleren på Frogner. I skrivende stund har leietager av leilighet 103 sagt opp leieforholdet. Styret sammen med Utleiemegleren vil jobbe med å finne ny leietager.
- Det har vært utfordringer med å få delt ut elektroniske nøkkelbrikker til alle beboerne. Dette pga. mange utleieleiligheter og eiere som ikke selv bor i gården. Alle nøkkelbrikker skal nå være delt ut. Låssystemet levert av Dorma Kaba fungerer tilfredsstillende.
- Plenen mot Gabelsgate har blitt beplantet og nytt gjerde er montert. Gartnerfirmaet som styret har engasjert sørger for beplantning og stell av sameiets grøntområder.
- Felles ventilasjonskanaler og kanalene fra tørketromler er rensset. Det er serviceavtale med Aktiv ventilasjonsrens.
- Det er montert nye lamper i B-oppgangen. Lampene har LED-belysning med minimalt strømforbruk. Det er bevegelsessensor på lampene i trappeoppgangen.
- Styret er fornøyd med den elektroniske informasjonsskjermen (Styretavla) ved A-oppgangen. Her blir det gitt beskjeder og annen nyttig informasjon til beboere i sameiet. Styret vurderer å installere en tilsvarende tavle i B-oppgangen.
- Kontainer for søppel og skrot ble organisert på høsten 2020.
- Det er mange utleieleiligheter i gården og styret får mange henvendelser fra leietakere. Dette er alt fra spørsmål om hvor kjellerbodene er plassert, spørsmål om nøkler, lufting av radiatorer etc. Styret har ikke kapasitet til å svare på alle henvendelser og ber om at eiere av utleieleiligheter informerer leietakere om alle forhold i gården. Dette gjelder også husordensregler og vedtekter.
- Styret får mange klager på husbråk. Slik styret forstår det er det hovedsakelig fra utleieleiligheter. Her igjen ber vi eiere av leilighetene informere om ordensregler og kvalitetssikre leietagerforholdet slik at gården oppleves som trygg og ordentlig. Vedrørende klager må beboerne generelt ordne opp seg imellom, men i de mest alvorlige tilfellene vil styret gripe inn. Styret vil forholde seg til seksjonseier. I enkelte av sakene er politiet involvert.
- Gården er forsikret gjennom Gjensidige forsikring. I løpet av året har det vært flere skader som er meldt inn som forsikringsskader. Mange av skadene kunne vært unngått. Vi minner om at hver seksjonseier er ansvarlig for å minimalisere følgeskader. Leietakere må kontakte eier av leiligheten ved skader og forsikringssaker. Seksjonseierne må selv iverksette tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer og eventuelt melde fra til OBOS forsikring. Ved følgeskader fra håndverkere vil sameiets forsikringsselskap søke regresskrav.



- Styret minner om at heisen skal være tilstrekkelig polstret innvendig (med papp eller plater) dersom det kan oppstå skader ved transport av gjenstander etc. Det er montert en bryter ved siden av automatdør i A-oppgang som skal hindre ødeleggelse av dørautomatikk. Brukerinstruksjon på diverse språk er hengt opp ved siden av dørbryter.
- Sameiet er plaget av at mye søppel og skrot blir plassert rundt omkring i bygget. Dette er lite hyggelig for alle som bor i gården og det koster sameiet mye penger, frustrasjoner og tid for å kvitte seg med andres skrot. Hver eier av seksjonene er ansvarlig for å kjøre bort eget skrot og ikke overlate dette til sameiet. Dette gjelder også «søppel i sekk» som blir plassert på fortauet. Styret henviser igjen til sameiets vedtekter og ordensregler.
- Styret henstiller til at alle setter seg inn i branninstruksen og gjør seg kjent med rømningsveier og oppmøteplass i tilfelle evakuering av bygget.
- Styret oppfordrer til at alle tar hensyn til smittefaren ved Coronapandemien. Det er svært viktig med god hygiene i fellesområdene.
- Sameiet oppfordrer alle seksjonseiere til å registrere seg hos OBOS (forvalter Lillian Slaaen) for digital kommunikasjon (e-post/mobiltelefon). Det forenkler kommunikasjonen med seksjonseierne, samt sparte kostnader ved utsendelse av innkallinger til årsmøter og generell informasjon.
- Reparasjoner og vedlikehold på felles rørapplegg er utført av rørlegger Roy Jensen, som er godt kjent i gården. Vaktmestertjenester er kjøpt inn fra Bastion Forvaltning AS og vår vaktmester heter Knut Olav Hoseth. Forretningsfører er OBOS og vår kontaktperson og forvaltningskonsulent er Lillian Slaaen.

Styret 01/3 - 2021



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 824 713.

Dette er kr 48 287 lavere enn budsjettet og skyldes leilighet 103, som sto tom pga rehabilitering store deler av året, samt kostnadsføringer av leierestanser (kr 27 000 av beløpet gjelder husleie for oktober til desember 2019, kr 36 000 gjelder utestående krav).

Andre inntekter består i stor grad av leieinntekter fra vaktmesterleiligheten. Depositum på leilighet 103 er inntektsført, skaderefusjon, samt en enkelte mindre inntektsposter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 175 032.

Dette er kr 108 968 lavere enn budsjettet og skyldes avvik på følgende kostnader:

- Konsulentonorar (under budsjett): Det ble tatt høyde for en god buffer for juridisk bistand, fordi man ikke visste omfanget av behov for oppfølging rundt leieforholdet på leilighet 103.
- Drift og vedlikehold: Kostnadene til elektro, utvendig anlegg og ventilasjonsanlegg er over budsjett. Dette skyldes oppgradering av belysning i kjeller, lamper i oppganger, smijernsgjerde og rens av takvifter i vaskeri.
- Kabel-tv er budsjettet for høyt.

### Resultat

Årets resultat på kr 722 240 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 6 583 422. Selskapet står svært stødig økonomisk sett, med nærmere to års totale inntekter i arbeidskapital. Dette gjør sameiet i stand til å håndtere også større vedlikeholdsoppgaver uten låneoptak, så sant kostnaden ikke overstiger arbeidskapitalen. Likviditeten anses som svært god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 612 000 til ordinært vedlikehold, som blant annet inkluderer utskifting av radiatormålere og maling av oppganger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 47 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20.

### Lån

Eierseksjonssameiet Bygdøy Alle 20 har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,20 % p.a.

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021 (selv om det ser ut som en reduksjon på ca. kr 100 000; leien for betales nå direkte inn til sameiet fra Utleiemegleren, og vil på årets regnskap ligge under «Andre inntekter» sammen med leieinntektene fra vaktmesterleiligheten).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 20

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JPZNY-WA2Y7-0HP5-4W3SG-10GWE-0QNX5



**SAMEIET BYGDØY ALLE 20**  
**ORG.NR. 871 272 662, KUNDENR. 1476**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 538 094	3 706 884	3 708 000	3 602 000
Andre inntekter	3	286 619	170 770	165 000	275 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 824 713</b>	<b>3 877 654</b>	<b>3 873 000</b>	<b>3 877 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 160	-25 380	-25 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 348	-14 223	-17 000	-15 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-217 540	-212 030	-215 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-9 320	-58 633	-70 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-542 309	-535 356	-475 000	-612 000
Forsikringer		-394 164	-351 944	-375 000	-442 000
Kommunale avgifter	9	-706 909	-654 868	-708 000	-715 000
Energi/fyring		-159 221	-159 657	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 199	-489 322	-679 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-441 862	-421 364	-385 000	-390 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 175 032</b>	<b>-3 102 775</b>	<b>-3 284 000</b>	<b>-3 439 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>649 681</b>	<b>774 879</b>	<b>589 000</b>	<b>528 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 123	84 893	0	0
Finanskostnader	12	-563	-99	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>72 560</b>	<b>84 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>722 240</b>	<b>859 673</b>	<b>589 000</b>	<b>528 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		722 240	859 673		



**SAMEIET BYGDØY ALLE 20**  
**ORG.NR. 871 272 662, KUNDENR. 1476**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 063	71 234
Kundefordringer		1 137	2 304
Forskuddsbetalte kostnader		131 378	124 650
Energiavregning		0	295 775
Driftskonto OBOS-banken		410 850	529 021
Driftskonto OBOS-banken II		21 955	24 007
Sparekonto OBOS-banken		6 431 112	5 176 801
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 001 495</b>	<b>6 223 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 001 495</b>	<b>6 223 792</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 583 422	5 861 182
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 583 422</b>	<b>5 861 182</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 278	51 772
Leverandørgjeld		257 362	310 744
Energiavregning	13	74 339	0
Annen kortsiktig gjeld	14	94	94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>418 073</b>	<b>362 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 001 495</b>	<b>6 223 792</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2021

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Knut Reinholdt Samuelsen/s/  
Anne Marit Bjørnstad/s/

Heidi Årby/s/  
Ulrich Rederscheid/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Seksjonsutgifter	1 798 248
Felleskostnader lik	1 797 516
Husleie	108 000
Bodleie	5 330
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 709 094</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Husleie	-171 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 538 094</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie beboer - depositum	27 000
Utleie bod	2 275
Korrigeringer på reskontro	259
Nøkler	1 500
Refusjon skadeutlegg	26 470
Utleieinntekter (vaktmesterleiligheten og leilighet 103)	229 115
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>286 619</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 160</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 160 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 348.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 226
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 320</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 080
Drift/vedlikehold VVS	-28 745
Drift/vedlikehold elektro	-121 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 991
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 968
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 450
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 800
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 595
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-542 309</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-436 957
Feieavgift	-10 835
Renovasjonsavgift	-259 118
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-706 909</b>

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

Container	-5 520
Driftsmateriell	-5 018
Lyspærer og sikringer	-1 406
Vaktmestertjenester	-173 675
Renhold ved firmaer	-215 118
Andre fremmede tjenester	-173
Trykksaker	-2 216
Andre kontorkostnader	-27 317
Porto	-5 724
Drivstoff biler, maskiner osv.	-225
Reisekostnader	-713
Bankgebyr	-4 758
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-441 862</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	623
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 092
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>73 123</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-563
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-563</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-665 844
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-665 844</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	7 414
Fjernvarme	584 091
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>591 505</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-74 339</b>
----------------------------	----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
Fakturagebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### Utredning av kostnad/effekt ved inst. av vifter på pipene

Forslagsstiller: Karine Mogen

Jeg kjøpte leilighet i bygget for et halvt år siden, og trodde da jeg kjøpte leilighet med peis. I etterkant har jeg forstått at trekket i pipen er svært dårlig og at peisene derfor ikke kan brukes. Jeg har vært i kontakt med et par peisselskaper som mener dette kan fikses ved å installere vifte på pipen, lukke spjeldene på de åpne peisene og at de som ønsker å ha lukket, rentbrennende peis da kan bruke peisen sin. Estimert kostnad er 25 000 NOK for en slik vifte + installering.

Denne saken må naturligvis utredes med noen som kommer på befarung til bygget. Jeg har forsøkt å formulere et vedtak som kan stemmes over under. Jeg er ikke sikker på hvor mange piper som hører til bygget, så ha lagt opp en kostnadsramme per pipe.

Forslag til vedtak: Per dags dato er det for dårlig trekk i pipene i BA20 til at peisen kan benyttes. Det er mulig å øke trekket i pipen ved å installere vifte på pipene og da benytte lukkede peiser (ikke åpne peiser).

Jeg foreslår at styret i BA20 skal igangsette utredning av kostnad og effekt ved installering av vifte på byggets piper. Dersom en vifte gjør det mulig å bruke lukkede peiser og har en kostnad på under 35 000 NOK per vifte skal installering gjennomføres. Alle med åpne peiser forplikter seg til å lukke spjeldet på sine peiser, imens de som ønsker å installere lukkede, rentbrennende peiser kan bruke disse.

Fungerende peiser kan være en god investering for bygget da det er estimert å øke boligverdien ved salg med 100k NOK (se link: <https://www.dn.no/bolig/boligpriser/dette-kan-oke-boligverdien-med-hundretusener/1-1-5552262>).

Styrets innstilling: Bygget er gammelt, og pipenes tilstand er uavklart. Styret ønsker i første omgang å kartlegge hvor mange leiligheter som er tilknyttet pipeløp. Ut fra dette vil styret vurdere om det er forsvarlig å utrede pipene ytterligere (sannsynligvis dreier det seg om et beskjedent antall leiligheter, anslagsvis 10 stk.).

Flertallskrav: Alminnelig (min. 50 %)



**KANDIDATER TIL STYREVERV**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Knut R. Samuelsen, gjenvalg Frøytunveien 2

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Ulrich Rederscheid, gjenvalg Blåsen 11

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Heidi Årby Bygdøy Alle 20

Anne Marit Bjørnstad Bygdøy Alle 20

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Bodil Louise Næss, ny Bygdøy Alle 20

2. Børge Iversen, ny Bygdøy Alle 20



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [styret@ba20.no](mailto:styret@ba20.no).

### Web-side

Sameiet har opprettet egen web-side for eiere/beboere. Adressen er [www.ba20.no](http://www.ba20.no) og passordet er Kastanje (med stor K). Det henvises også til elektronisk styretavle som er montert i oppgang A.

Styret benytter også Vibbo.no til informasjon: <https://vibbo.no/1476>

### Leverandører

Reparasjoner og vedlikehold på felles røropplegg er utført av rørlegger Roy Jensen, som er godt kjent i gården.

Vaktmestertjenester er kjøpt inn fra Bastion Forvaltning AS og vår vaktmester heter Knut Olav Hoseth.

Vår kontaktperson og forvaltningskonsulent i OBOS Eiendomsforvaltning er Lillian Slaaen.

### Parkering

Sameiet har kun gateparkering.

### Nøkler/skilt

Nøkler til boder bestilles hos forretningsfører (OBOS), bestillingen blir belastet bestiller. Nøkkelbrikker til inngangsdører og nøkler til låstavlen i fellesvaskeriet bestilles hos styret.

Nøkler til postkasse ordnes av den enkelte seksjonseier (ved hjelp av låsesmed ved tapt nøkkel).

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i 1. etasje og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Elektriske anlegg

Elektriske anlegg i fellesarealer er oppgradert til dagens standard.

### Avfall

Alle må selv bære ut sitt avfall til søppelskuret i bakgården. Alt som faller utenfor ordinært husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlig for å bringe til Grønmo eller annet avfallsmottak.

### Fyring

Sameiet har installert fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Den gamle oljefyren, tanken og varmtvannsberederne er fjernet.

Å konto brensel justeres på bakgrunn av fjorårets brenselsregnskap. Brenselsregnskapet følger kalenderåret, og avregnes over felleskostnadene hver vår. Ved ombygging som medfører at radiatorer demonteres eller skiftes ut, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å kontakte Brunata AS på telefon 64865086.



## Husdyr

Styret minner om husordensregel nr. 15 om husdyr: Det er ikke tillatt å holde hund eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke etterlates alene i leiligheten dersom dette medfører støy i form av gjøing og skriking i eierens fravær. Slike husdyr skal medbringes når eier/beboer forlater leiligheten. Ved gjentagende klager på støy fra husdyr kan det forlanges at husdyrene flytter.

## Husbråk

Ved alvorlig husbråk oppfordres berørte beboere å kontakte politiet.

## Rømningsveier

Det er forbudt å lagre eller hensette gjenstander i trapper og korridorer som tjener som rømningsvei ved brann. Dette innebærer bl. a. at det ikke er tillatt å sette fra seg barnevogn, sykkel eller annet utenfor inngangsdøren til leiligheten.

## Blomsterkasser

Det er ikke tillatt å plassere blomsterkasse oppe på kanten av balkongen eller å henge den på yttersiden. Eneste alternativ er at den henger på innersiden av balkongkanten.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80039609. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020-2021	Nye lamper i B-oppgangen
2017	Modifisering av nye søppelskur
2015	Utskifting heiser
2015	Installert fjernvarme
2015	Ny belysning i inngangspartier og trappedeporter.
2015	Installert nytt brannvarslingsanlegg
2012	Nye inngangsdører oppgang A og B
2012	Nytt callinganlegg
2011	Sliping av terrazzobelegg i trapper
2008 - 2009	Oppussing korridorer
2007	Oppgradert kabel-TV-anlegg
2006	Rehabilitering el-anlegg fellesarealer
2002	oppussing vaktmesterleilighet
2001	Ombygging heis oppgang B
1997 - 1998	Rehabilitering balkonger
1997 - 1998	Etterisolering 9. etasje
1997 - 1998	Innkledning piper, heis og trapperom