



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		907 340	820 368
Sum inntekter		907 340	820 368
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		1 441 844	716 223
Sum kostnader		1 481 779	754 758
Driftsresultat		-574 439	65 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 256	5 711
Sum finansinntekter		5 256	5 711
Annen finanskostnad		21 056	18 903
Sum finanskostnader		21 056	18 903
Netto finans		-15 800	-13 192
Ordinært resultat før skattekostnad		-590 239	52 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-590 239	52 418
Årsresultat		-590 239	52 418
Totalresultat		-590 239	52 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-590 239	52 418
Sum overføringer og disponeringer		-590 239	52 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		28 708	27 729
Sum fordringer		28 708	27 729
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 051	319 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		614 051	319 325
Sum omløpsmidler		642 758	347 054
SUM EIENDELER		642 758	347 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		685 151	94 911
Sum opptjent egenkapital		-685 151	-94 911
Sum egenkapital		-685 151	-94 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 250 000	412 821
Sum annen langsiktig gjeld		1 250 000	412 821
Sum langsiktig gjeld		1 250 000	412 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 246	87
Leverandørgjeld		57 269	20 911
Annen kortsiktig gjeld		16 394	8 147
Sum kortsiktig gjeld		77 909	29 144
Sum gjeld		1 327 909	441 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		642 758	347 054



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336046

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		907 340	820 368
Sum inntekter		907 340	820 368
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		1 441 844	716 223
Sum kostnader		1 481 779	754 758
Driftsresultat		-574 439	65 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 256	5 711
Sum finansinntekter		5 256	5 711
Annen finanskostnad		21 056	18 903
Sum finanskostnader		21 056	18 903
Netto finans		-15 800	-13 192
Ordinært resultat før skattekostnad		-590 239	52 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-590 239	52 418
Årsresultat		-590 239	52 418
Totalresultat		-590 239	52 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-590 239	52 418
Sum overføringer og disponeringer		-590 239	52 418



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		28 708	27 729
Sum fordringer		28 708	27 729
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 051	319 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		614 051	319 325
Sum omløpsmidler		642 758	347 054
SUM EIENDELER		642 758	347 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		685 151	94 911
Sum opptjent egenkapital		-685 151	-94 911



Sum egenkapital	-685 151	-94 911
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250 000	412 821
Sum annen langsiktig gjeld	1 250 000	412 821
Sum langsiktig gjeld	1 250 000	412 821
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 246	87
Leverandørgjeld	57 269	20 911
Annen kortsiktig gjeld	16 394	8 147
Sum kortsiktig gjeld	77 909	29 144
Sum gjeld	1 327 909	441 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	642 758	347 054



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5523 Boligsameiet Oppsalveien 34





Til seksjonseierne i Boligsameiet Oppsalveien 34

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 16:00 på Oppsal Samfunnshus, rom nr. 206.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Boligsameiet Oppsalveien 34 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 Boligsameiet Oppsalveien 34
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 16:00 på Oppsal Samfunnshus**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 medlem til valgkomité for 2 år

Oslo, 01. april 2022
Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Nilsen/s/ Fred-Olav Løvstad/s/ Heidi Rygh/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Kjell Nilsen	Oppsalveien 34	2020-2022
Styremedlem	Fred-Olav Løvstad	Oppsalveien 34	2021-2023
Styremedlem	Heidi Rygh	Oppsalveien 34	2020-2022
Varamedlem	Astrid Larsen	Oppsalveien 34	2020-2022

Valgkomiteen

Kirsten Margrethe Danielsen	Oppsalveien 34	2020-2022
Reidun Kristoffersen	Oppsalveien 34	2021-2023

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Oppsalveien 34

Sameiet består av 21 seksjoner.

Boligsameiet Oppsalveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983091342, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Oppsalveien 34

Gårds- og bruksnummer:

146 635

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

Boligsameiet Oppsalveien 34 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

Styret:

Det er avholdt 13 formelle styremøter i perioden og 3-4 uformelle møter rettet mot enkeltsaker.

I tillegg har det vært kommunikasjon mellom styret på tlf., sms og e-mail i hastesaker. Grunnet den pågående Corona-epidemien ble Årsmøtet for 2020 flyttet fra april til september.

Styret har bestått av styreleder Kjell Nilsen, styremedlemmer Fred O. Løvstad og Heidi Rygh, samt varamedlem Astrid Larsen, som har vært innkalt til alle styremøter.

Ytre vedlikehold: Det har vært vannlekkasje i leilh. 15, ved stuevinduet mot syd. Dette var også innberettet i fjorårets Årsberetning.

Årsaken undersøkes og Forsikringsselskap og entreprenør søker å finne årsaken.

Det har vært flere befaringer og undersøkelser i saken anledning. Flere fremstøt og reparasjoner har vært forsøkt, men man finner ikke den egentlig årsaken til lekkasjen. Er det veggen eller taket? Eller er det begge deler. Det arbeides fortløpende med saken. Det er blitt gjort midlertidige foranstaltninger for å begrense skadene.

Reparasjonen av taket påbegynnes 3. påskedag (tirsdag 19. april 2021).

I november ble det skiftet inngangsdører. Dette gikk ganske smertefritt tross noen problemer for de som har automatiske døråpnere. I forbindelse med skifte av dørene ble det også undersøkt om isolasjonen rundt øvrige dører og vinduer var tilfredsstillende. Det var det ikke. Styret jobber videre med saken for å få etterisolert dører (balkong) og vinduer.

Flere saker som styrer jobber med er nytt nøkkelsystem, maling/beis av treveggene på bygget.

Alt dette ligger inne i Handlingsplanen som er styrets styringsverktøy.

Økonomi: Som følge av større reparasjons- og vedlikeholdsarbeider har sameiet måttet ta opp et større lån. Størrelsen på lånet har en maks-ramme på 2,5 mill. kr. Det endelige lånebeløpet vil man ta stilling til før sommeren 2022. Lånebeløpet må også ses i forhold til budsjettering og kommende drifts- og vedlikeholdskostnader.

Drift: Den daglige drift er under kontroll med god hjelp av vår hovedleverandør av tjenester til sameiet, Bygårdsservice as.

Det er foretatt en del beskjæringer av vegetasjonen rundt blokka og dette vil bli fortløpende fulgt opp.

Som følge av den Handlingsplanen styret nå jobber etter, er det en mye bedre og oversiktligere drift av sameiet både praktisk og økonomisk.

HMS bl.a. blir fortløpende fulgt opp slik loven krever. Det er foretatt noen justeringer og installasjoner på brannvarslingsiden. Dette arbeidet følges opp fortløpende i forhold til kontrakter og avtaler.

Bygging/fortetting i Oppsal-området: Dette er en stor sak som løper fortsatt. Styret har vært representert i et større arbeid med planprogrammet. Det har ikke vært avholdt noen møter i samarbeids-/plangruppen, men PBE (Plan- og Bygg- Etaten) har gitt litt info underveis.

Sykehjemmet er satt på vent og blir tidligst påbegynt i 2025. Ferdigstilling er nå satt til 2027/2028. Utbyggingen av Skøyenåsen skole er også satt på vent noen år. Der vil det fortsatt være undervisning i brakker. Sakene er foreløpig utsatt noe grunnet omorganisering i Byutviklingskomitéen ((BYK) i PBE.



Styret hadde 26. november 2021 et eget møte med BYK vedr. saker som direkte berører oss, sameiet Oppsalveien 34.

Styret vil redegjøre fortløpende når det foreligger konkrete saker vedr. reguleringen på Oppsal.

Styrets representant og talsmann i saken er Fred-Olav Løvstad, leilh. 8.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 907 340. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter på kr 5 000 for overlåser (dette er en kostnad som sameiet la ut for i forbindelse med utskifting av dører. Fem seksjoner ønsket ny overlås, som ble betalt inn til sameiet i ettertid).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 481 779. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med utskifting av utgangsdører i sameiet. I tillegg er det brukt ca. kr 72 000 på utvendig asfaltering. I konsulenthonorar er det kostnadsført kr 80 000 til OBOS Prosjekt i forbindelse med taket, samt ca. kr 14 000 til undersøkelser rundt el-bil ordning i garasjen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -590 239 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 564 849.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 292 000 til vedlikehold, som i tillegg til ordinære driftskostnader omfatter nytt tak, isolering rundt vinduer og verandadør og beising av treverk.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Oppsalveien 34.

Lån

Boligsameiet Oppsalveien 34 har lån i OBOS. Flytende rente er per mars 2022 4,25 %. Lånet skal etter nedbetalingsplanen være nedbetalt i 2051.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Oppsalveien 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Oppsalveien 34.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UFUQP-5Y6Ff-8J627-WOUAP-GBGJJ-U1EP2



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34 ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	902 340	820 368	902 000	993 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		907 340	820 368	902 000	993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-5 494	-7 160	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-70 853	-82 200	-70 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-102 690	-10 110	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-759 127	-167 422	-180 000	-1 292 000
Forsikringer		-43 290	-34 691	-43 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-131 690	-129 987	-132 000	-135 000
Energi/fyring		-54 210	-25 622	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 915	-109 061	-112 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-163 575	-149 970	-154 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 481 779	-754 758	-768 000	-1 919 000
DRIFTSRESULTAT		-574 439	65 610	134 000	-926 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 256	5 711	0	0
Finanskostnader	12	-21 056	-18 903	-16 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 800	-13 192	-16 000	0
ÅRSRESULTAT		-590 239	52 418	118 000	-926 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	52 418		
Udekket tap		-590 239	0		



BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 708	27 729
Driftskonto OBOS-banken		258 135	66 864
Sparekonto OBOS-banken		102 614	52 497
Sparekonto OBOS-banken II		253 302	199 964
SUM OMLØPSMIDLER		642 758	347 054
SUM EIENDELER		642 758	347 054
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-685 151	-94 911
SUM EGENKAPITAL		-685 151	-94 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 250 000	412 821
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 250 000	412 821
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 058	3 689
Leverandørgjeld		57 269	20 911
Påløpte renter		4 246	87
Annen kortsiktig gjeld	15	12 336	4 458
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 909	29 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		642 758	347 054
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2022
Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Kjell Nilsen/s/

Fred-Olav Løvstad/s/

Heidi Rygh/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	902 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	902 340

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Overlås (viderefakturert fem seksjoner etter utlegg fra sameiet)	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift (på styrehonorar)	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2020/2021, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-80 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 315
Norsk Elbilforening	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	-102 690

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-558 898
Drift/vedlikehold VVS	-27 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 337
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 711
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 205
Kostnader dugnader (uteplass/platting)	-9 848
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-759 127

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 581
Renovasjonsavgift	-52 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-131 690

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-580
Driftsmateriell	-1 515
Vaktmestertjenester	-149 284
Trykksaker	-1 970
Andre kontorkostnader	-2 625
Porto	-263
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-2 738
Velferdskostnader	-3 110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 575

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 033
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 223
SUM FINANSINNTEKTER	5 256

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 310
OBOS-banken	-6 746
SUM FINANSKOSTNADER	-21 056

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	87 179
Nedbetalt i år	412 821

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 250 000
	-1 250 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 250 000****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 336
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 336



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styreleder: Kjell Nilsen Gjenvalg - 2 år

Styremedlem: Heidi Rygh Gjenvalg - 2 år

Styremedlem: Fred O. Løvstad Ikke på valg

Varamedlem: Astrid Larsen Gjenvalg - 1 år

Valgkomité: Kirsten Danielsen Gjenvalg - 2 år

Valgkomité: Reidun Kristoffersen Ikke på valg

I valgkomiteen for Boligsameiet Oppsalveien 34

Kirsten Margrethe Danielsen
Reidun Kristoffersen



Annen informasjon om sameiet

Klausulerte omsorgsboliger

Boligsameiet Oppsalveien 34 har i sine vedtekter klausuler rundt blant annet alder og funksjonsnedsettelse for å kunne eie seksjon i sameiet.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Likevel er seksjonen klausulert med at den kun kan rådes rettslig over av personer over 55 år eller personer med en funksjonsnedsettelse med behov for en tilrettelagt leilighet m/heis eller garasje.

Oslo Kommune har tildelingsrett. Når seksjonen har mottatt høyeste bud ved salg, varsles dette skriftlig til Oslo kommune ved Bydel Østensjø. Personer som da står på venteliste hos Bydel Østensjø gis anledning til å tre inn i kjøpekontrakten på samme vilkår som kjøper. Bydel Østensjø skal innen 15 dager underrette selger/styret i sameiet, om de har personer som ønsker å tre inn i kjøpekontrakten.

Skjøte på seksjonene (ved salg) kan ikke tinglyses uten samtykke fra Oslo kommune ved Bydel Østensjø.

Seksjonseierne har forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakt på samme vilkår som kjøper, men kan kun eie én seksjon. Oslo kommune har forkjøpsrett i ti – 10 – år fra 1.1.2021, men kan ikke eie mer enn 10 % av seksjonene i sameiet.

Se sameiets vedtekter for utfyllende informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet kjøper vaktmestertjenester av Bygårdsservice AS. Tjenesten inkluderer renhold av fellesarealer.

Parkering

Det følger en plass til hver leilighet i garasjekjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles av Sikkerhet og Design via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86662875. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller



om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Boligsameiet Oppsalveien 34 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utvendig asfaltering og opparbeiding av ny platting.
2021	Nye utgangsdører i alle leilighetene.
2019	Det er lagt varmematter i adkomstvei, med tilskudd fra Velferdsetaten i Oslo Kommune, Oppsalfondet og Oppsal Vel.
2018	Utbedring av teglfasade og deler av tak. Ny utebelysning.
2017	Trapperommet er malt
2016	Div. utomhus: Beplantning og maling av støyskjerm mot t-bane.
2012 - 2012	Beising av hus.
2006	Div. utomhus: Det er utført påfyll av singel foran platået i 1. et. for å gjøre adkomsten til utearealene tryggere. Veier og uteplass er forbedret med ny singel, med tilskudd fra Helse- og Velferdsetaten i Oslo Kommune.

For å sikre trappene har styret fått montert flere håndløpere i trappene ved inngang og nødutgang i nord.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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