



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 463 765  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN START  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913463765

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 983 116	2 821 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 983 116</b>	<b>2 821 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		3 779 824	2 844 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 882 514</b>	<b>2 935 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-899 398</b>	<b>-114 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 090	4 598
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 090</b>	<b>4 598</b>
Annen finanskostnad		81 407	31 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 407</b>	<b>31 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 317</b>	<b>-26 872</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-977 715	-141 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		20 268	6 515
Andre fordringer		13 316	63 189
Sum fordringer		33 584	69 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 331	653 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 331	653 543
Sum omløpsmidler		604 915	723 246
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Udekket tap		1 226 711	248 996
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 226 711</b>	<b>-248 996</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 226 711</b>	<b>-248 996</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 665 135	690 196
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 665 135</b>	<b>690 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 665 135</b>	<b>690 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		672	5 795
Leverandørgjeld		126 218	239 095
Annen kortsiktig gjeld		39 601	37 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 491</b>	<b>282 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 831 626</b>	<b>972 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435351

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 463 765  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN START  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 983 116	2 821 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 983 116</b>	<b>2 821 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		3 779 824	2 844 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 882 514</b>	<b>2 935 643</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-899 398</b>	<b>-114 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 090	4 598
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 090</b>	<b>4 598</b>
Annen finanskostnad		81 407	31 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 407</b>	<b>31 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 317</b>	<b>-26 872</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-977 715	-141 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		20 268	6 515
Andre fordringer		13 316	63 189
Sum fordringer		33 584	69 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 331	653 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 331	653 543
Sum omløpsmidler		604 915	723 246
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 226 711	248 996
Sum opptjent egenkapital		-1 226 711	-248 996



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 226 711</b>	<b>-248 996</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 665 135	690 196
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 665 135</b>	<b>690 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 665 135</b>	<b>690 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	672	5 795
Leverandørgjeld	126 218	239 095
Annen kortsiktig gjeld	39 601	37 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>166 491</b>	<b>282 046</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 831 626</b>	<b>972 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>604 915</b>	<b>723 246</b>



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7367

SAMEIET BJØRNÅSEN START



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNÅSEN START

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7367>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BJØRNÅSEN START



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

### Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører møteleder for effektiv gjennomføring av årsmøte.

### Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av av minst en eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Bjørn Egil Thornæs er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7367 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7367 Sameiet Bjørnåsen Start.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sinisa Pejic

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Egil Thornæs
- Mukesh Singh Rana



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sandra Doris Mood



## Styrets årsrapport

- Det største prosjektet som ble utført i fjor er montering av takrenner/nedløp. Etter avtale ble det montert takrenner 125 mm i svart lakkert stål, nedbør 75 mm i svart lakkert stål.

- Videre ble belysningen skiftet til LED lys i fellesareal, inkludert montering av LED lys i alle boder og bodområde.

- Reparasjon av porttelefon i sameiet ble også utført i fjor da porttelefon tavle måtte byttes ut.

- Reparasjon av fasade. Bytting og reparasjon av plankene til fasaden hvor det var nødvendig.

Vasking av fasader og balkonger: Vasking av begge blokkene foran ( Inkludert alle fire etasjer på forsiden av blokkene) pluss vegg på siden av blokkene.

Vasking av balkonger i begge blokkene, samt vasking av begge garasjer og feiing av grus.

- Vi har hatt vannlekkasje fra taket i noen leiligheter i øverste etasje i blokk 115. I den forbindelse ble taket reparert over de leilighetene. Fullt reparasjon av taket, med tetting rundt alle luftrør åpninger planlegges i 2025.

- Akvarennen i garasje var ødelagt og den måtte fjernes. Det ble lagt ut større røt så ikke garasjen fylles med van. Utløp bak huset ble montert, samt ny akvarenne

- Maling av fellesarela, med montering av nytt gulv i 4.etg utenfor heis i begge oppganger. Montering av 5 brannluker. Maling av 2 korridorer og utvendige plater. Generell flekking av alle vegger.

- Installasjon av nye WiFi routere med med internetthastighet på 1000/1000Mbps.

To trådløse WiFi6 aksesspunkt er innstalert i hver leilighet.

Det er også mulighet til individuell avtale med GlobalConnet hvis noen beboere ønsker ytterligere oppgradering av nettet med ett ekstra WiFi6 aksesspunkt



**SAMEIET BJØRNÅSEN START**  
**ORG.NR. 913 463 765, KUNDENR. 7367**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 966 844	2 805 542	2 843 496	3 620 319
Ladeinntekter EL-bil		10 095	10 710	0	10 000
Andre inntekter	3	6 177	4 944	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 983 116</b>	<b>2 821 196</b>	<b>2 843 496</b>	<b>3 630 319</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 178	-114 288	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-113 129	-53 519	-50 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 307 012	-521 962	-1 055 000	-518 000
Forsikringer		-278 939	-260 688	-286 000	-343 000
Kommunale avgifter	9	-620 667	-508 993	-588 000	-695 000
Energi/fyring	10	-792 127	-869 436	-970 000	-970 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 765	-204 282	-215 000	-224 000
Andre driftskostnader	11	-331 258	-302 446	-340 500	-383 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 882 514</b>	<b>-2 935 643</b>	<b>-3 735 780</b>	<b>-3 494 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-899 398</b>	<b>-114 447</b>	<b>-892 284</b>	<b>136 219</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 090	4 598	0	0
Finanskostnader	13	-81 407	-31 470	-50 000	-122 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-78 317</b>	<b>-26 872</b>	<b>-50 000</b>	<b>-122 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-977 715</b>	<b>-141 319</b>	<b>-942 284</b>	<b>14 219</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-977 715	-141 319		



## SAMEIET BJØRNÅSEN START ORG.NR. 913 463 765, KUNDENR. 7367

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 268	6 515
Forskuddsbetalte kostnader		13 316	12 229
Andre kortsiktige fordringer		0	50 960
Driftskonto OBOS-banken		571 306	653 519
Sparekonto OBOS-banken		25	24
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 226 711	-248 996
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 226 711</b>	<b>-248 996</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 665 135	690 196
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 665 135</b>	<b>690 196</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 601	33 472
Leverandørgjeld		126 218	239 095
Påløpte renter		672	4 384
Påløpte avdrag		0	1 411
Annen kortsiktig gjeld		0	3 684
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>166 491</b>	<b>282 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>604 915</b>	<b>723 246</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025  
Styret i Sameiet Bjørnåsen Start

Sinisa Pejic

Bjørn-Egil Thornæs

Mukesh Singh Rana

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	1 896 624
Fjernvarme	700 152
Bredbånd	202 368
Lån	90 876
Garasje	70 800
TV	3 024
Bod	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 966 844</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

4 stk garasjeåpnere	6 177
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 177</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2023/2024, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 508
OBOS Prosjekt	-100 621
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-113 129</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-817 589
Drift/vedlikehold VVS	-14 928
Drift/vedlikehold elektro	-273 587
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 665
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 453
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 307 012</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-357 574
Renovasjonsavgift	-263 093
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-620 667</b>

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

Elektrisk energi	-168 660
Fjernvarme	-623 468
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-792 127</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 403
Vaktmestertjenester	-233 391
Renhold ved firmaer	-70 181
Andre fremmede tjenester	-1 490
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-534
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 231
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-331 258</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	545
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 090</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 061
Renter på leverandørgjeld, Kravia AS	-346
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 407</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-700 000
Nedbetalt tidligere	9 804
Nedbetalt i år	7 585
Innfrielse/Refinansiering	682 611

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-1 680 553
Nedbetalt i år	15 418

-1 665 135

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 665 135**



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnåsen Start

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnåsen Start som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 12 av 10 7307 Sameiet Bjørnåsen Start.pdf



## 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>.

Oslo, 24. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 7367 Selskapsnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN START

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn Egil Thornæs er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sinisa Pejic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn-Egil Thornæs

Mukesh Singh Rana

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sandra Doris Mood



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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