



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 533 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 474 134	2 469 303
Sum inntekter		2 474 134	2 469 303
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	110 100
Annen driftskostnad		2 305 696	1 982 435
Sum kostnader		2 431 206	2 092 535
Driftsresultat		42 928	376 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 102	25 676
Sum finansinntekter		25 102	25 676
Annen finanskostnad		26	
Sum finanskostnader		26	0
Netto finans		25 076	25 676
Ordinært resultat før skattekostnad		68 004	402 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 004	402 444
Årsresultat		68 004	402 444
Totalresultat		68 004	402 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 004	402 444
Sum overføringer og disponeringer		68 004	402 444



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		106 203	78 734
Sum fordringer		106 203	78 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 278	666 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 278	666 385
Sum omløpsmidler		1 031 481	745 119
SUM EIENDELER		1 031 481	745 119

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			
Annen egenkapital		758 008	690 004
Sum opptjent egenkapital		758 008	690 004
Sum egenkapital		758 008	690 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 181	6 694
Annen kortsiktig gjeld		15 292	48 421
Sum kortsiktig gjeld		273 473	55 114
Sum gjeld		273 473	55 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 031 481	745 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465829

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 533 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 997 533 712
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 474 134	2 469 303
Sum inntekter		2 474 134	2 469 303
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	110 100
Annen driftskostnad		2 305 696	1 982 435
Sum kostnader		2 431 206	2 092 535
Driftsresultat		42 928	376 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 102	25 676
Sum finansinntekter		25 102	25 676
Annen finanskostnad		26	
Sum finanskostnader		26	0
Netto finans		25 076	25 676
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		68 004	402 444
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 004	402 444
Årsresultat		68 004	402 444
Totalresultat		68 004	402 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 004	402 444
Sum overføringer og disponeringer		68 004	402 444



Organisasjonsnr: 997 533 712
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		106 203	78 734
Sum fordringer		106 203	78 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 278	666 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 278	666 385
Sum omløpsmidler		1 031 481	745 119
SUM EIENDELER		1 031 481	745 119
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		758 008	690 004
Sum opptjent egenkapital		758 008	690 004



Sum egenkapital	758 008	690 004
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	258 181	6 694
Annen kortsiktig gjeld	15 292	48 421
Sum kortsiktig gjeld	273 473	55 114
Sum gjeld	273 473	55 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 031 481	745 119



Organisasjonsnr: 997 533 712
SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28

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

Sameiet Bogstadveien 26-28

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 5. juni 2022

Selskapsnummer: 7158





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bogstadveien 26-28

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 31. mai kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7158>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Annen informasjon

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.07.2022.

Bakgrunnen for økningen er høye kostnader for sameiet de siste månedene knyttet til økte strømutgifter, merkostnad for utskiftning av varmtvannsberedere mm.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Inngansparti Holmboes gate 1
7. Oppgradere bakgård til en attraktiv uteplass som man ønsker å benytte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Lisa Bruun-Olsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Dyvik og Espen Åtland er valgt.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (7158).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 6

Inngangsparti Holmboes gate 1**Forslag fremmet av:**

Anders Chr Heegaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inntrykk når man kommer inn i inngangsparti er lite flatterende.

Noen kunstige planter samt en form for belysning som gjør det litt koseligere for beboere og gjester.

Forslag til vedtak

Noen kunstige planter samt en form for belysning som gjør det litt koseligere for beboere og gjester.



Sak 7

Oppgradere bakgård til en attraktiv uteplass som man ønsker å benytte

Forslag fremmet av:

Anders Chr Heegaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr. dd. er bakgård lite attraktiv og ingen vedlikehold.

Beboere bruker dette til å kaste fra seg gjenstander og søppel.

Elektriske kabler henger ned foran vinduer i 2. etasje.

Forslag til vedtak

Tilby et par koselige sittegrupper. Noen blomsterpoter med små trær el.lign. Fjerne buska som ikke ser ut.. pynt opp med Tujia el.lign i eksisterende blomserkasser. F.EKS.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Emilie Skavern
- Heidi Thorvaldsen
- Per Thomas Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Drolsum
- Tove Berit Sogstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Vallestad	Bogstadveien 26
Styremedlem	John Bernard Oluf Hough	Holmboes Gate 1
Styremedlem	Torill Larsen	Rostockgata 24
Styremedlem	Per Thomas Pedersen	Bogstadveien 26
Styremedlem	Anne Emilie Skavern	Holmboes Gate 1
Varamedlem	Liv Drolsum	Ole Vigs Gate 25
Varamedlem	Tove Berit Sogstad	Bogstadveien 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Bogstadveien 26-28

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Bogstadveien 26-28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997533712, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bogstadveien 26
Holmboes Gate 1

Gårds- og bruksnummer:

214 34

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

Sameiet Bogstadveien 26-28 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 2021

Det ble avholdt fire styremøter i 2021 i tillegg til årsmøte. Styremedlemmene har utenom det ellers hatt dialog med en rekke leverandører per e-mail, samt også mange henvendelser fra eiere og beboere som ble behandlet. Som i 2020 ble også dette et år som ble preget av korona og et delvis nedstengt samfunn. Derav ble det også besluttet å gjennomføre årsmøtet digitalt etter anbefaling fra forretningsfører OBOS.

I denne perioden har styrets fokus vært på å stabilisere økonomien i sameiet etter å ha brukt mye penger på oppgradering av tak og takvinduer i 2019, samt gjøre nødvendige forbedringer på eksisterende infrastruktur.

Noen av de viktigste punktene i 2021 har vært følgende:

- Skifte låser til fellesarealer

I januar 2021 skiftet vi ut alle låser til fellesarealer for å øke sikkerheten i bygget ettersom det hadde vært tilfeller hvor uvedkommende tok seg inn ulovlig og gjemte unna tjuvgods. Dette ble oppdaget på kameraovervåkingsanlegget i garasjekjeller på nattestid. Utskiftningen har ført til at uvedkommende nå har mye større vanskeligheter med å komme seg inn i bygget, og styret har mottatt tilbakemeldinger på at prosjektet ble utført på en god måte og til planlagt tid.

- Utbedring av heiser

Sameiet har fortsatt høye kostnader relatert til heisene i bygget. I 2020 ble det gjort utbedringer på begge leilighetsheisene i henhold til påpakning fra Plan og Bygningsetaten. Heisen i Bogstadveien 26 ble rettet på senhøsten 2020, men kostnad for arbeid relatert til denne kom ikke med på regnskapet for 2020, og det er derfor kostnadsført 193 750 kr for denne oppgradering i februar 2021. Foruten dette er det kostnadsført for små reparasjoner og diverse utkallinger for feilretting når heisene sto stille.

- Ventilasjonsrens av leiligheter

Styret fikk et par selskap på befaring og det ble antydnet at ventilasjonsanlegget var så nedstøvet at det kunne være brannfarlig. Derfor ble det bestilt rens av dette. Dette hadde en kostnad på 70 000 kr inkl. moms som ikke var budsjettert for. Det igjen har ført til klager på avtrekk og styret vil forsøke å justere ned avtrekk fra ventilasjonsanlegg der det er mulig. Det må likevel nevnes at enkelte (tidligere) eiere/beboere har skiftet ut originalløsning fra Villavent, som nå gjør at trekket i enkelte leiligheter er kraftigere enn i de som har beholdt original løsning. Denne endringen kan ikke sameiet belastes for.

- Energi/fyring

2021 førte med seg en betydelig økning av strømutfgiftene i forhold til året før. Disse kostnadene eskalerte mot slutten av året og vi gikk derfor 110 000 kr over sum som var budsjettert. Dette var veldig uheldig for sameiets økonomi, men kostnadene ble likevel dekket av egenkapital.

- Andre poster

Målet var å fullføre oppsett av ladeinfrastruktur for elbil i garasjekjeller i 2021, men etter mye dialog med flere leverandører kom en ny aktør på banen på slutten av 2021 og tilbudet fra Enviro Elektro m/Ensto ladebokser ble først godtatt i desember 2021 med planlagt utrulling i starten av 2022. Planen er å rulle ut infrastruktur på samtlige



parkeringsplasser og dette er planlagt dekket av sameiets egenkapital. Selve ladeboksen må dog dekkes av den enkelte eier av p-plass.

Skifte av varmtvannsberedere var også planlagt i 2021, men grunnet dårlig kapasitet hos Teien Rørservice AS (rørleggerfirma med kjennskap til bygget) og svak økonomi i sameiet ble dette byttet forskjøvet til starten av 2022. Dette er også planlagt dekket av sameiets egenkapital.

Styreleder fikk ordnet én måneds avslag på TV-anlegg/bredbåndutgifter til den nette sum av 26 200 kr etter at internett og TV-signaler falt ut i noen dager.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 474 134.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av oppgjør skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 431 206.

Dette er i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 68 004 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 758 008.

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 795 000.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bogstadveien 26-28.

Lån

Sameiet Bogstadveien 26-28 har ingen lån.

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 Sameiet Bogstadveien 26-28

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bogstadveien 26-28.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HCYKB-Y3VMT-APDSV-K6QPE-405NN-CYKH5



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-04 13:45:47 UTC



Penneo document key: H1YKB-Y3VMT-APDSV-K6QPE-405NN-CYKH5

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at: <https://penneo.com/validate>



SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28
ORG.NR. 997 533 712, KUNDENR. 7158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 439 372	2 439 372	2 439 000	2 671 000
Andre inntekter	3	34 762	29 931	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 474 134	2 469 303	2 439 000	2 671 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-10 100	-15 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 894	-8 309	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 195	-108 115	-115 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-2 341	-1 076	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-614 165	-392 767	-550 000	-795 000
Forsikringer		-205 490	-188 949	-195 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-435 400	-538 445	-459 000	-554 000
Energi/fyring		-452 264	-198 548	-380 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 435	-309 396	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-188 513	-236 830	-261 500	-271 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 431 206	-2 092 535	-2 435 500	-2 980 500
DRIFTSRESULTAT		42 928	376 768	3 500	-309 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 102	25 676	0	0
Finanskostnader	12	-26	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 076	25 676	0	0
ÅRSRESULTAT		68 004	402 444	3 500	-309 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 004	402 444		



SAMEIET BOGSTADVEIEN 26-28
ORG.NR. 997 533 712, KUNDENR. 7158

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		81 441	78 664
Andre kortsiktige fordringer	13	24 762	0
Driftskonto OBOS-banken		672 681	414 334
Sparekonto OBOS-banken		252 499	251 953
Sparekonto OBOS-banken II		98	98
SUM OMLØPSMIDLER		1 031 481	745 119
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 031 481	745 119
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		758 008	690 004
SUM EGENKAPITAL		758 008	690 004
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 292	14 302
Leverandørgjeld		258 181	6 694
Annen kortsiktig gjeld		0	34 119
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 473	55 114
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 031 481	745 119
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022

Styret i Sameiet Bogstadveien 26-28

Øyvind Vallestad/s/

John Bernard Oluf Hough/s/

Torill Larsen/s/

Per Thomas Pedersen/s/

Anne Emilie Skavern/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 718 028
Seksjonert lokale	598 332
Garasje	123 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 439 372

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppgjør skadesak	34 762
SUM ANDRE INNETEKTER	34 762

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 341
SUM KONSULENTHONORAR	-2 341

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-165 116
Drift/vedlikehold VVS	-4 608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-282 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 474
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 938
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-614 165

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-206 054
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-228 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-435 400

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 188
Driftsmateriell	-1 338
Lyspærer og sikringer	-3 552
Vaktmestertjenester	-120 790
Renhold ved firmaer	-54 756
Andre fremmede tjenester	-1 000
Trykksaker	-881
Porto	-1 891
Bank- og kortgebyr	-3 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 513



NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	546
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 459
Andre renteinntekter	97
SUM FINANSINNEKTER	25 102

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	24 762
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 762



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 og renhold

Sameiet Bogstadveien 26-28 har avtale om vaktmestertjeneste med Frogner Vaktmestertjenester AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Ren Service AS tok fra mars 2020 over renholdet av sameiets fellesområder, men ble byttet ut med Riktig Renhold AS fra august 2020.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87227075. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.22

Selskapsnummer: 7158 **Selskapsnavn:** Sameiet Bogstadveien 26-28

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjørn Dyvik og Espen Åtland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

For

Mot

Sak 6 Inngangsparti Holmboes gate 1

Noen kunstige planter samt en form for belysning som gjør det litt koseligere for beboere og gjester.

For

Mot

Sak 7 Oppgradere bakgård til en attraktiv uteplass som man ønsker å benytte

Tilby et par koselige sittegrupper. Noen blomsterpoter med små trær el.lign.
Fjerne buska som ikke ser ut .. pynt opp med Tujia el.lign i eksisterende blomserkasser. F.EKS.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

- Anne Emilie Skavern
- Heidi Thorvaldsen
- Per Thomas Pedersen

Varamedlem (2 skal velges)

- Liv Drolsum
- Tove Berit Sogstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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