



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 642 897	2 511 947
Sum inntekter		2 642 897	2 511 947
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		2 608 770	2 673 773
Sum kostnader		2 700 050	2 730 823
Driftsresultat		-57 153	-218 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		697	279
Sum finansinntekter		697	279
Annen finanskostnad		1 015	
Sum finanskostnader		1 015	0
Netto finans		-318	279
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 471	-218 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 471	-218 597
Årsresultat		-57 471	-218 597
Totalresultat		-57 471	-218 597
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 471	-218 597
Sum overføringer og disponeringer		-57 471	-218 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		953	35
Andre fordringer		22 751	12 325
Sum fordringer		23 704	12 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 713	247 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 713	247 386
Sum omløpsmidler		275 417	259 746
SUM EIENDELER		275 417	259 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		107 677	50 206
Sum opptjent egenkapital		-107 677	-50 206
Sum egenkapital		-107 677	-50 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 328	287 854
Skyldige offentlige avgifter		11 280	
Annen kortsiktig gjeld		138 487	22 098
Sum kortsiktig gjeld		383 095	309 952
Sum gjeld		383 095	309 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 417	259 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 913 463 765
SAMEIET BJØRNÅSEN START

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 642 897	2 511 947
Sum inntekter		2 642 897	2 511 947
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		2 608 770	2 673 773
Sum kostnader		2 700 050	2 730 823
Driftsresultat		-57 153	-218 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		697	279
Sum finansinntekter		697	279
Annen finanskostnad		1 015	
Sum finanskostnader		1 015	0
Netto finans		-318	279
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 471	-218 597
Årsresultat		-57 471	-218 597
Totalresultat		-57 471	-218 597
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 471	-218 597
Sum overføringer og disponeringer		-57 471	-218 597



Organisasjonsnr: 913 463 765
SAMEIET BJØRNÅSEN START

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		953	35
Andre fordringer		22 751	12 325
Sum fordringer		23 704	12 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 713	247 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 713	247 386
Sum omløpsmidler		275 417	259 746
SUM EIENDELER		275 417	259 746
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		107 677	50 206
Sum opptjent egenkapital		-107 677	-50 206



Sum egenkapital	-107 677	-50 206
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	233 328	287 854
Skyldige offentlige avgifter	11 280	
Annen kortsiktig gjeld	138 487	22 098
Sum kortsiktig gjeld	383 095	309 952
Sum gjeld	383 095	309 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	275 417	259 746



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 2023

Sameiet Bjørnåsen Start

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 7367





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 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. 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
- 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring vedr. brann og rømingshensyn
7. Vedtektsendring ved søppelhåndtering.
8. 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av digitalt årsmøte.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eierl å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7367 - årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

Vedtaksendring vedr. brann og rømningshensyn

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge inn følgende tekst inn i våre vedtekter for å sette tydelig retningslinjer om hva som er tillatt på fellesområder og parkeringsplasser.

Av brann- og rømningshensyn er det ikke tillatt å oppbevare avfall eller andre gjenstander på parkeringsplassen man disponerer. Det er kun lov å oppbevare fire dekk på parkeringsplassen i tillegg til kjøretøy. Styret kan kreve at seksjonseier fjerner gjenstander og avfall som oppbevares på parkeringsplass seksjonseier disponerer. Om henstillingen ikke etterfølges kan Styret fjerne gjenstander/avfall for seksjonseiers



regning. Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutine for brann, forvarsel og avstilling av alarm. Seksjonseiere som leier ut sin(e) leilighet(er) er forpliktet til å gjøre leietagerne kjent med brannrutinene.

Forslag til vedtak

Vedta endringene slike de foreligger.

Sak 7

Vedtektsendring ved søppelhåndtering.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge inn følgende tekst inn i våre vedtekter for å sette tydelig retningslinjer om hva som er tillatt på fellesområder vedr. søppel og avfall.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på parkeringsplassen man disponerer. Styret kan viderefakturere seksjonseier for Sameiets påløpte ekstrakostnader for fjerning av hensatt avfall utenfor søppelcontainere, i fellesarealer, på parkeringsplassen man disponerer eller utenfor egen inngangsdør.

Forslag til vedtak

Vedta endringene slik de foreligger.



Sak 8

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:

- Mohammed Abdrabbou



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sinisa Pejic	Innspurten 10 A
Styremedlem	Mukesh Singh Rana	Oberst Rodes Vei 27 B
Styremedlem	Bjørn-Egil Thornæs	Seterbråtveien 115
Varamedlem	Mohammed Abdrabbou	Seterbråtveien 115

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnåsen Start

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Bjørnåsen Start er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913463765, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

187 335

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

Sameiet Bjørnåsen Start har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Det er gjennomført reparasjon av årsaken til vannlekkasje i heishusene i begge blokkene. På grunn av vannlekkasjene har vegger/gulv blitt ødelagt i heisgangene. Dette holder vi på å reparere nå.
- I forbindelse med vannlekkasjene har døra til hovedinngangen i blokk 95 blitt byttet.
- Selvaag har gjennomført brann isolasjon på stolpene foran blokkene. Det har vi fått på garanti. Selvaag avviser brann isolasjon på resten av stolpene i blokkene. Vi fortsatt prøver å få det til på garanti.
- Det blir ikke gjennomført dugnad i år grunnen lite oppmøte generelt. Styre opplever at det faller mye arbeid på enkelte beboere. Dette året har vi leid inn vaktmester som feier og kjører bort grusen og søppel som er spredt rundt omkring blokkene.
- Det er byttet kompressors til sprinkleranlegget, samt utført fullt service på det.
- Full service på begge heisene
- Service på garasjedør.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Det er tatt opp lån på 1 mil. NOK til montering av takrenner og nedløp, samt maling samt maling av felles areal og reparasjon av gulvet i heisgangene. Dette arbeidet vil forhåpentligvis gjennomført før sommeren 2023.
- Neste prosjektet blir brannmaling av stolpene i 2024 (Hvis vi ikke får Selvaag til å utføre det på garanti).
- Rehabilitering av fasade vil komme etter brannmaling av stolpene. Mest sannsynlig vil det arbeidet gjennomføres i 2025.
- Videre ønsker vi også tette rundt luftrør åpninger på taket i blokk 45. Det arbeidet vil koste ca. 150 -200 000 NOK. Avhengig av andre ovennevnte kostnader og dynamikken i arbeidet utføres dette oppdraget når vi har økonomi til det. Det er ønskelig at vi utfører det i 2023 -2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er iht. fastsatt budsjett.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt styrehonorar og økte driftskostnader. Se regnskap for mer detaljer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -107 677.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 3,5MNOK (mest til vedlikeholdsprosjekt) og en økning av felleskostnader på 10%, samt. økning av fjernvarme med 27%. Felleskostnadene ble også økt med 10% i juni 2022 og ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 261 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3,5MNOK til større vedlikehold som omfatter – Sameiet har fått innvilget fått lån på 1 mil. som blir brukt på montering av nye takrenner og nedløp, samt maling av felles areal og reparasjon av gulvet i heisgangene. Det er planlagt reparasjon av fasade, samt brannmaling av stolpene som blir antagelig gjennomført neste år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnåsen Start.

Lån

Sameiet Bjørnåsen Start ingen lån per 31.12.22 – men det er planlagt å ta opp lån for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekt i 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og 27% økning av fjernvarme fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9367-årsrapport 2022.pdf



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 avviklet.

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, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 373 978	2 501 097	2 374 000	3 155 000
Andre inntekter	3	268 919	10 850	250 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 642 897	2 511 947	2 624 000	3 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 050	-7 050	-11 020
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-50 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-5 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-109 875	-106 775	-109 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-48 853	-88 790	-15 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-287 873	-490 297	-307 000	-3 842 000
Forsikringer		-237 476	-216 583	-218 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-403 730	-387 549	-399 000	-463 680
Energi/fyring	10	-943 554	-891 888	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 952	-188 299	-190 000	-208 000
Andre driftskostnader	11	-373 207	-297 842	-273 200	-357 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 700 050	-2 730 823	-2 473 250	-6 294 200
DRIFTSRESULTAT		-57 153	-218 876	150 750	-3 139 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	697	279	0	0
Finanskostnader	13	-1 015	0	0	-173 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318	279	0	-173 000
ÅRSRESULTAT		-57 471	-218 597	150 750	-3 312 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-168 391		
Udekket tap		-57 471	-50 206		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 236	100
Kundefordringer		953	35
Forskuddsbetalte kostnader		12 613	12 225
Andre kortsiktige fordringer	14	6 903	0
Driftskonto OBOS-banken		251 690	247 363
Sparekonto OBOS-banken		23	23
SUM OMLØPSMIDLER		275 417	259 746
SUM EIENDELER		275 417	259 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-107 677	-50 206
SUM EGENKAPITAL		-107 677	-50 206
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 403	22 098
Leverandørgjeld		233 328	287 854
Skyldige offentlige avgifter	16	11 280	0
Annen kortsiktig gjeld	17	85 084	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 095	309 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 417	259 746
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Sameiet Bjørnåsen Start

Sinisa Pejic

Mukesh Singh Rana

Bjørn-egil Thornæs

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 580 096
Fjernvarme	528 702
Bredbånd	188 356
Garasje	70 800
TV	3 024
Bod	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 373 978

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnhenting	261 919
Bodleie	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	268 919

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
OBOS Prosjekt AS	-29 916
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 437
SUM KONSULENTHONORAR	-48 853

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 072
Drift/vedlikehold VVS	-83 098
Drift/vedlikehold elektro	-6 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 188
Kostnader dugnader	-97
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 873

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 250
Renovasjonsavgift	-164 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-403 730

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-169 424
Fjernvarme	-774 131
SUM ENERGI / FYRING	-943 554

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 978
Verktøy og redskaper	-600
Driftsmateriell	-1 334



Lyspærer og sikringer	-3 525
Vaktmestertjenester	-175 423
Vakthold	-5 370
Renhold ved firmaer	-53 409
Snørydding	-7 338
Andre fremmede tjenester	-1 349
Trykksaker	-570
Andre kontorkostnader	-3 164
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-3 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 207

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
Andre renteinntekter	202
SUM FINANSINNTEKTER	697

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 015
SUM FINANSKOSTNADER	-1 015

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading elbil 4. kv 2022	6 903
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 903

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 280

NOTE: 17



11

Sameiet Bjørnåsen Start

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar -80 000

Annen kortsiktig gjeld -5 084

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -85 084



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 787390. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring vedr. brann og rømingshensyn

Vedta endringene slike de foreligger.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring ved søppelhåndtering.

Vedta endringene slik de foreligger.

For

Mot

Sak 8 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)

Mohammed Abdrabbou

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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