



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 864 901	1 953 373
Sum inntekter		2 864 901	1 953 373
Kostnader			
Lønnskostnad		87 855	87 857
Annen driftskostnad		2 171 297	1 979 926
Sum kostnader		2 259 151	2 067 783
Driftsresultat		605 750	-114 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 891	518
Sum finansinntekter		24 891	518
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 891	518
Resultat før skattekostnad		630 641	-113 892
Årsresultat		630 641	-113 892
Totalresultat		630 641	-113 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 641	-113 892
Sum overføringer og disponeringer		630 641	-113 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		21 774	
Andre fordringer		182 728	155 076
Sum fordringer		204 502	155 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 932	137 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 932	137 525
Sum omløpsmidler		891 434	292 601
SUM EIENDELER		891 434	292 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		778 095	147 455
Sum opptjent egenkapital		778 095	147 455
Sum egenkapital		778 095	147 455
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		91 105	111 999
Annen kortsiktig gjeld		22 234	33 148
Sum kortsiktig gjeld		113 339	145 147
Sum gjeld		113 339	145 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 434	292 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598994

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 864 901	1 953 373
Sum inntekter		2 864 901	1 953 373
Kostnader			
Lønnskostnad		87 855	87 857
Annen driftskostnad		2 171 297	1 979 926
Sum kostnader		2 259 151	2 067 783
Driftsresultat		605 750	-114 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 891	518
Sum finansinntekter		24 891	518
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 891	518
Resultat før skattekostnad		630 641	-113 892
Årsresultat		630 641	-113 892
Totalresultat		630 641	-113 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 641	-113 892
Sum overføringer og disponeringer		630 641	-113 892



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		21 774	
Andre fordringer		182 728	155 076
Sum fordringer		204 502	155 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 932	137 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 932	137 525
Sum omløpsmidler		891 434	292 601
SUM EIENDELER		891 434	292 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		778 095	147 455
Sum opptjent egenkapital		778 095	147 455



Sum egenkapital	778 095	147 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	91 105	111 999
Annen kortsiktig gjeld	22 234	33 148
Sum kortsiktig gjeld	113 339	145 147
Sum gjeld	113 339	145 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	891 434	292 601



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPÉLUA 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7876

Sameiet Bispelua 1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 1

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

Dato for årsmøtet:

7. mars 2024 kl. 17:00, Kantarellen Legesenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Etablering av vedlikeholdsfond
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bispelua 1



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.

Forslag til vedtak
Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

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-7a5b3d95-e56e-4816-ae41-280cb5478dfa.pdf

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bispielua 1 er i 2024 allerede 6 år gammelt. Styret ønsker å planlegge for fremtidig vedlikehold. Av det som er kjent må sameiet innen 3-5 år male fasaden i sameiet. Dette er estimert koste 2-2.5 millioner kroner.

Dagens nivå på felleskostnadene gir ikke rom til å spare opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Hvis sameiet ikke har penger til å betale for vedlikehold må sameiet ta opp lån.

Obos estimerer at dagens lånemarked for boligsameier tilsvarende som Bispielua 1 må betale 7-8% rente på lån. Dette ønsker styret å unngå. Derfor fremmer styret sak om at det skal etableres et vedlikeholdsfond hvor det skal avsettes kr 20.000 per måned/40 seksjoner= 500 kr i snitt per måned.



Det er størrelse på din seksjon som avgjør hva du vil betale inn til vedlikeholdsfondet. Tilsvarende som med felleskostnader. De store seksjonene vil bidra med mer enn 500 kr, mens de mindre seksjonene vil betale mindre enn 500 kr. Se vedlegg for estimat på hva din seksjon vil betale per måned.

Formålet til styret er å forventningsstyre seksjonseiere på at det er et vedlikeholdsbehov noen år frem i tid og planlegge for hvordan det skal finansieres. Hvor alternativene enten er låneopptak eller innbetaling fra seksjonseiere.

Ved å etablere et vedlikeholdsfond må styret ha et vedtak fra årsmøte for å anvende pengene. Dette sikrer at styret ikke brukere disse pengene på annet enn det formålet årsmøte godkjenner.

I tillegg vil sameiet få en høyere avkastning på pengene utover ordinær sparekonto. I dag utgjør den mer avkastningen 0,05% per år.

Forslag til vedtak

Vedta etablering av vedlikeholdsfond

Vedlegg

2. Fordeling av avsetning til vedlikehold per seksjon.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker sikre rekruttering til fremtidig styremedlemmer, og foreslår at styrehonorar skal justeres tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden for inneværende år.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.620 tilsvarende 1 G i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 118.620

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte velges 3 styremedlemmer. Det er to styremedlemmer som er ferdig med sin periode, og et styremedlem som har flyttet.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Markus Tveito Taxerås

- Steffen Aas

- Stian Brynhildsen

Jeg stiller gjerne som kandidat til styret. Jeg jobber mye med tekst og formidling i min jobb som doktorgradskandidat ved OsloMet, så jeg kan gjerne bidra med å utarbeide tekst og annen formidling for sameiet.

Jeg har erfaring fra diverse tidligere verv og har forståelse for de forskjellige aspektene med denne type arbeid.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Raza Hassan Zafar

- Zuzanna Puzianowska



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björn Edvard Jesper Trolin	Bispieluelia 8 C
Styremedlem	Steffen Aas	Jordstjerneveien 1 H
Styremedlem	Lene Kristiansen	Bispieluelia 10 F
Styremedlem	Lise Marie Sundsbø	Bispieluelia 10 C
Styremedlem	Markus Tveito Taxerås	Jordstjerneveien 1 G
Varamedlem	Zuzanna Puzianowska	Jordstjerneveien 5 D
Varamedlem	Raza Hassan Zafar	Jordstjerneveien 1 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bispielua1@styrerommet.no. Se Sameiet Bispielua 1s hjemmeside på vibbo for ytterligere informasjon. Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bispielua 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Bispielua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922019401, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 148

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

Sameiet Bispielua 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2023 har styret fokusert på å strukturere arbeidet ved å etablere en omfattende styremanual. Denne manualen inneholder alt fra ansvarsområder til rutiner og årshjul, og sikrer god drift og legger til rette for kontinuitet i fremtiden.

I tillegg til løpende drift gjennomførte vi fem styremøter og tre dugnader. Vi inngikk avtaler med Elaway for elbillading og Really for anbud. Anbuds plattformen har gjort det mulig for oss å effektivt legge ut anbud og reforhandle avtaler fremover.

Så langt i 2024 har vi inngått en avtale for brannsikring og gjennomført årlig gjennomgang av avtaler. For kommende periode har vi planer om å reforhandle avtaler for å redusere kostnader og bygge kasse til fremtidig vedlikehold. Vi ønsker også å jobbe for å sikre en positiv og sosial atmosfære gjennom avholdelse av sosiale sammenkomster og dugnader.

Hilsen Björn Trolin



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet inngikk forlik med Selvaag. Se note 3 for spesifisering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak juridisk bistand i forbindelse med tvistesak mot Selvaag.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 778.095.

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til normalt vedlikehold. Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bispelua 1.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Hvor kategorien tv/internett er endret fra kr. 500 til kr. 583 per seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISPELUA 1 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISPELUA 1 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: NH0XS-7A10Q-62J3Z-YY4HW-XCAN2-EGS0L



SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 986	1 450 080	1 979 000	2 033 000
Garasjer	10	442 800	428 400	0	0
Ladeinntekter EL-bil	10	253 537	74 822	65 000	65 000
Andre inntekter	3	623 578	71	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 864 901	1 953 373	2 059 000	2 098 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-16 725
Styrehonorar	5	-109 998	-110 000	-110 000	-118 620
Revisjonshonorar	6	-9 927	-8 404	-5 000	-5 000
Andre honorarer		33 000	37 653	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 364	-77 261	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-174 480	-154 146	-130 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-265 719	-194 125	-150 000	-200 000
Forsikringer		-192 587	-171 843	200 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-550 478	-465 182	-531 000	-622 000
Garasjer	10	-430 298	-482 681	-100 000	-100 000
Energi/fyring		0	0	-150 000	-172 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 749	-233 396	-258 000	-280 000
Andre driftskostnader	11	-199 043	-192 888	-300 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 259 151	-2 067 783	-2 039 510	-2 040 845
DRIFTSRESULTAT		605 750	-114 410	19 490	57 155
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 891	518	0	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 891	518	0	15 000
ÅRSRESULTAT		630 641	-113 892	19 490	72 155
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		630 641	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-113 892		



SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 501	11 305
Kundefordringer		21 774	0
Forskuddsbetalte kostnader		163 227	143 771
Driftskonto OBOS-banken		154 836	137 525
Sparekonto OBOS-banken		532 096	0
SUM OMLØPSMIDLER		891 434	292 601
SUM EIENDELER		891 434	292 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		778 095	147 455
SUM EGENKAPITAL		778 095	147 455
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 234	33 148
Leverandørgjeld		91 105	111 999
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 339	145 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 434	292 601
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Sameiet Bispelua 1

Bjørn Edvard Jesper Trolin /s/ Steffen Aas /s/

Lene Kristiansen
/s/

Lise Marie Sundsbø /s/

Markus Tveito Taxerås /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 308 586
Kabel-TV	236 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 544 986

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning Selvaag	600 000
Regnskapskorrigeringer	78
Oslo kommune tilskudd uteanlegg	23 500
SUM ANDRE INNETEKTER	623 578

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 2022/2023, og er på kr 109 998.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 949, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 927.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-144 980
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 500
SUM KONSULENTHONORAR	-174 480

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 632
Drift/vedlikehold VVS	-73 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 439
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 968
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-265 719

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-296 530
Renovasjonsavgift	-253 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-550 478

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	428 400
Ladestasjon strøm	253 537
Eventyrlia leie - refusjon Bispelua II	14 400
SUM INNTEKTER GARASJER	696 337

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-142 650
Administrasjon	-71 119
Strøm og/eller nettleie	-185 307
Leie Eventyrlia	-31 222



SUM KOSTNADER GARASJER	-430 298
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	266 039
---------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 790
Diverse leiekostnader/leasing	-2 400
Vaktmestertjenester	-178 544
Andre fremmede tjenester	-2 787
Andre kostnader tillitsvalgte	-949
Andre kontorkostnader	-4 672
Bank- og kortgebyr	-3 381
Velferdskostnader	-520

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 043
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 714
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 010
Andre renteinntekter	13 570

SUM FINANSINNTEKTER	24 891
----------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807601. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Fordeling av avsetning til vedlikehold per seksjon.

1: 398

2: 398

3: 398

4: 398

5: 398

6: 403

7: 507

8: 507

9: 398

10: 398

11: 398

12: 398

13: 398

14: 398

15: 507

16: 507

17: 589

18: 593

19: 593

20: 525

21: 525

22: 525

23: 525

24: 525

25: 589

26: 589

27: 589

28: 525

29: 525

30: 525



31: 525

32: 521

33: 589

34: 593

35: 593

36: 525

37: 525

38: 525

39: 525

40: 521

Totalt: kr. 20.000



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 7876 Selskapsnavn: Sameiet Bispelua 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

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.