



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 542 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BOMANSHAGEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		948 133	816 508
Sum inntekter		948 133	816 508
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		871 603	253 704
Sum kostnader		928 653	253 704
Driftsresultat		19 480	562 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 255	36
Sum finansinntekter		4 255	36
Annen finanskostnad		335	
Sum finanskostnader		335	0
Netto finans		3 920	36
Ordinært resultat før skattekostnad		23 400	562 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 400	562 840
Årsresultat		23 400	562 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 401	562 840
Sum overføringer og disponeringer		23 401	562 840



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			
Andre fordringer		90 892	37 104
Sum fordringer		90 892	37 104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 386	585 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 386	585 853
Sum omløpsmidler		625 278	622 957
SUM EIENDELER		625 278	622 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		586 241	562 840
Sum opptjent egenkapital		586 241	562 840
Sum egenkapital		586 241	562 840
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		12 985	10 385
Annen kortsiktig gjeld		26 052	49 732
Sum kortsiktig gjeld		39 037	60 117
Sum gjeld		39 037	60 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 278	622 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370125

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 542 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BOMANSHAGEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 927 542 757
SAMEIET BOMANSHAGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		948 133	816 508
Sum inntekter		948 133	816 508
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		871 603	253 704
Sum kostnader		928 653	253 704
Driftsresultat		19 480	562 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 255	36
Sum finansinntekter		4 255	36
Annen finanskostnad		335	
Sum finanskostnader		335	0
Netto finans		3 920	36
Ordinært resultat før skattekostnad		23 400	562 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 400	562 840
Årsresultat		23 400	562 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 401	562 840
Sum overføringer og disponeringer		23 401	562 840



Organisasjonsnr: 927 542 757
SAMEIET BOMANSHAGEN 1

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			
Andre fordringer		90 892	37 104
Sum fordringer		90 892	37 104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 386	585 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 386	585 853
Sum omløpsmidler		625 278	622 957
SUM EIENDELER		625 278	622 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		586 241	562 840
Sum opptjent egenkapital		586 241	562 840



Sum egenkapital	586 241	562 840
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	12 985	10 385
Annen kortsiktig gjeld	26 052	49 732
Sum kortsiktig gjeld	39 037	60 117
Sum gjeld	39 037	60 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 278	622 957



Organisasjonsnr: 927 542 757
SAMEIET BOMANSHAGEN 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



Årsmøte 2023

2418 Bomanshagen Sameie 1





Til seksjonseierne i Bomanshagen Sameie 1

Velkommen til årsmøte, mandag 6.mars 2023 kl. 19:00 på Eklund, Jaer Ungdomsforening.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bomanshagen Sameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bomanshagen Sameie 1
avholdes mandag 6.mars 2023 kl. 19:00 på Eklund, Jaer Ungdomsforening.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjesteparkering – flytte handicapskilt, stiller ledig carport sommerhalvåret
 - B) Husordensregler
 - C) Regler for varmpumper – styrets retningslinjer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Nesodden, 06.02.2022
Styret i Bomanshagen Sameie 1

Wenche Thoresen /s/ Linn Dammann /s/ Trine Martens M Kaspersen /s/ Marius Lysebo /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Thoresen	Torborg Nedreaas' Vei 58
Styremedlem	Linn Dammann	Torborg Nedreaas' Vei 24
Styremedlem	Trine Martens M Kaspersen	Torborg Nedreaas' Vei 68
Styremedlem	Marius Lysebo	Torborg Nedreaas' Vei 32

Kontaktinformasjon

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 Bomanshagen Sameie 1

Sameiet består av 30 seksjoner.

Bomanshagen Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927542757, og ligger i NESODDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 135

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

Bomanshagen Sameie 1 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid i 2022

Det ble avholdt 7 fysiske styremøter, 2 årsmøter og ett budsjettmøte.

Saker behandlet:

- Maling – mangelfullt utført, sak hos Trysilhus
- HMS rutiner for sameiet
- Lading av El-bil i vanlig stikkontakt
- Gangsti, utbedring. Trysilhus arbeider videre med vårt krav om utbedring.
- Strøkasser.
- Brøytekontrakt med Trond Guldbrandsen
- Varmepumpe
- Oppmerking av parkeringsplasser (gjeste parkering).
- Trampoline
- Vedtekter og husordensregler
- Grilling
- Takrenner
- Rasfare. Monterte snøfangere er ikke gode nok. Meldt til Trysilhus, venter på svar.
- Innkjøp av utemøbler til takterrassen.
- Fysisk merking av eiendomsgrenser. Kommunen har foretatt dette.
- Informasjonsmøte med Bomansvik Vel.
- Avtale med OBOS Forvaltning AS.
- Avtale om Flexit filterabonnement.
- Sommer og høst fest – utsatt til 2023 kombinert med Dugnad.
- Skilting og speil ved carporter.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 586 241.



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 237 000 til drift og vedlikehold.

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 vi dereføres 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 Bomanshagen Sameie 1.

Lån

Bomanshagen Sameie 1 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bomanshagen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bomanshagen 1 sitt årsregnskap 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 er

- 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.02.2023 17.32.59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET BOMANSHAGEN 1
ORG.NR. 927 542 757, KUNDENR. 2418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	923 688	516 508	0	884 000
Ladeinntekter EL-bil		24 445	0	0	24 445
Andre inntekter		0	300 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		948 133	816 508	0	908 445
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	0	0	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 125	-1 750	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 273	-36 095	0	-75 000
Konsulenthonorar	6	-14 385	-21 895	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-423 062	-48 765	0	-237 000
Forsikringer		-97 182	-47 200	0	-104 000
Energi/fyring		-107 580	-33 550	0	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 798	-58 345	0	-150 000
Andre driftskostnader	8	-7 199	-6 104	0	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-928 653	-253 704	0	-763 050
DRIFTSRESULTAT		19 480	562 804	0	145 395
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 255	36	0	0
Finanskostnader	10	-335	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 921	36	0	0
ÅRSRESULTAT		23 401	562 840	0	145 395
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		23 401			



SAMEIET BOMANSHAGEN 1
ORG.NR. 927 542 757, KUNDENR. 2418

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 132	2 097
Forskuddsbetalte kostnader		0	35 007
Andre kortsiktige fordringer	11	88 760	0
Driftskonto OBOS-banken		80 582	135 817
Sparekonto OBOS-banken		453 804	450 036
SUM OMLØPSMIDLER		625 278	622 957
SUM EIENDELER		625 278	622 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		586 241	562 840
SUM EGENKAPITAL		586 241	562 840
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 052	32 740
Leverandørgjeld		12 985	10 385
Annen kortsiktig gjeld		0	16 992
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 037	60 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 278	622 957
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 06.02.2023
Styret i Sameiet Bomanshagen 1

Wenche Thoresen /s/

Linn Dammann /s/

Trine M. M Kaspersen /s/

Marius Lysebo /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	743 688
TV/bredbånd	180 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	923 688

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 385
SUM KONSULENTHONORAR	-14 385

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-123 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 197
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 062

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 011
Kontor- og datarekvisita	-1 699
Andre kontorkostnader	-182
Telefon, annet	-1 175
Bank- og kortgebyr	-2 628
Velferdskostnader	-505
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 199

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
SUM FINANSINNTEKTER	4 255

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-335
SUM FINANSKOSTNADER	-335



NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuddsførte kostander 2023 88 760

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 88 760



INNKOMNE FORSLAG

A) Gjesteparkering – flytte handicapskilt, stiller ledig carport sommerhalvåret

Innsendt av Lillian Thenau

Jeg ønsker nederste handicap parkeringsplass blir flyttet opp øverst ved vår husrekke . Til benyttelse av meg , da jeg har vanskeligheter med å gå . Denne skal ikke benyttes om vinteren , da jeg ikke kan børste snø av bilen . Min parkeringsplass kan leies ut av styre ,ikke om vinteren , pengene går til felles bruk av beboerne.

Styrets innstilling: Styret har besluttet at handicap skilt flyttes som ønsket. Plass 70 vil da kunne bli gjesteparkering sommer halvåret.



B) Forslag til husordensregler

INNLEDNING

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til en hver tid gjelder for sameiet.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen.

(HERUNDER FORSLAG TIL DIVERSE PUNKTER I HUSORDENSREGLENE, SOM I TILLEGG TIL OVENSTÅENDE INNLEDNING, ØNSKES Å BLI TATT OPP TIL AVSTEMNING UNDER KOMMENDE ÅRSMØTE)

Rekkefølgen er tilfeldig og bør avgjøres av Styret.

1. GRØNTAREALER FORAN OG BAK 1. ETG.

Grøntarealet på stuesiden tilhører leilighet i 1. etg. , og eier har vedlikeholdsplikt samt enerett til bruk av denne plenen.

Området foran terrassen ved inngangspartiet er i prinsippet «fellesareal», men der det er plen og under trapp til 2. etg. er det ikke tillatt å plassere gjenstander av noen art, som f.eks., men ikke begrenset til, sykler, leketøy, ski, akeutstyr, jordsekker e.t.c.



2. UTVENDIGE BODER

Lading av batterier, som f.eks til el-sykler, i bodene er forbudt.

En ting er at dette er urettmessig bruk av sameiets el-produksjon, men mer alvorlig er at slik lading medfører brannfare-

Det er heller ikke tillatt å ha fryser, kjøleskap, ovn eller andre elektriske installasjoner i bodene.

Skulle brann oppstå p.g.a. brudd på ovenstående regelverk, må angjeldende andelseier påregne å bli holdt økonomisk ansvarlig for alle skader og utgifter forårsaket av brannen.

Styret har, til en hver tid, rett til utføre kontroller, og har rett til å fjerne stikkontakter i boder hvor misbruk avdekkes.

3. BLOMSTERKASSER O.L.

Av hensyn til beboerne i 1. etg. Er det i 2. etg. Ikke tillatt med utvendige blomsterkasser og f.eks. Ampler som henger helt eller delvis utenfor rekkverket på terrassen.

4. LUFTING/TØRKING AV TØY, TEPPER E.T.C.

Det er ikke tillatt å luften/tørke (og riste) klær, sengetøy, tepper o.l. hengende over rekkverket på terrassene.

Tørrking av tøy på stativ satt ut på plenene er ikke tillatt.

Slik tørrking må foretas på vedkommendes terrasse.



5. BILKJØRING OG PARKERING

Kjøring foran inngangspartiene er kun tillatt ved høyst nødvendig vare- og/eller persontransport.

Parkering, utover kort tid ved nevnte transporter, er ikke tillatt.

Ved annet enn korttidsparkering, henstilles beboerne om å benytte sine plasser i parkeringshusene, slik at gjesteparkeringen har flest mulig ledige plasser.

Dette er viktig m.h.t. Snørydding.

Biler, og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres utenom de regulerte biloppstillingsplassene.

Å bruke biloppstillingsplass som lagerplass for søppel eller andre ting er ikke tillatt.

6. NATTERO

Det skal, som en hovedregel, være nattero i leilighetene og fellesarealene mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Aktiviteter som boring, banking o.l. Er ikke tillatt etter kl. 2200, samt på søndager og norske helligdager.

På uteanleggene må støyende lek og andre aktiviteter opphøre kl. 2100.



7. BRUK AV EIERSEKSJONEN

Ervervsmessig musikk- og/eller sangundervisning tillates kun ved samtykke av naboer, samt tillatelse fra Styret.

Andelseier plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg.

Plassering av antenner, markiser, skilt, sandkasser, trampoliner, lekeapparater

o.l. kan kun settes opp etter samtykke fra alle berørte naboer, samt Styrets godkjenning.

Innglassing av terrasser er ikke tillatt.

8. HUSDYR

Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de, etter Styrets vurdering er til fare eller sjenanse for andre beboere.

Styret henstiller beboerne om å begrense dyrehold til 1. stk. pr.

eierseksjon. Ønskes dyrehold ut over dette, må det søkes om

godkjenning fra nærmeste naboer samt Styret.
(Dette har selvsagt ikke tilbakevirkende kraft)

Leke- og oppholdsområder for barn, eller steder som benyttes

til alminnelig ferdsel samt plener tilhørende fellesområdet,

må ikke benyttes som avtrede for hunder eller katter.

Eventuell avføring fra hunder og katter på sameiets område

må fjernes så fort som mulig.

Det er båndtvang, med kort og kontrollerbart bånd

for alle hunder på sameiets område.

Lufting av hund på fellesområder og andres plener er ikke tillatt.

Hundeeiere henstilles om å foreta lufting for urinering/avføring

utenfor det som betegnes som fellesområder.



Å forlate en hund bundet til f.eks. et inngangsparti, tre e.l. på sameiets eiendom er ikke tillatt. Eier skal til en hver tid ha full kontroll på hunden.

Ekstra forslag fra samme innsender:

Et forslag til:

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.

Begrunnelser:

1. Disse avgir summende lyd, og bygningene er dårlig lydisolert.
2. Montering gir betydelig fasadeendring.

Styrets innstilling: Styret avviser det samlede settet av innkomne husordensregler. Styret kommer tilbake til husordensregler etter årsmøtet. Det er et spørsmål om vi trenger husordensregler da vi mener sameiets vedtekter dekker de fleste punkter.



C) Regler for varmepumper – retningslinjer

Styret har utarbeidet retningslinjer for varmepumper. Disse fremkommer i sin helhet som eget vedlegg i årsrapporten.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner retningslinjer for varmepumper.



Varmepumper, BOMANSHAGEN 1

REGLER FOR VARMEPUMPER

Beboerne må søke styret om installasjon av varmepumpe.
Kun luft – til – luft varmepumper er tillatt.

Søknaden må vedlegges **godkjenninger** fra samtlige tilstøtende naboer og det må **vedlegges tegninger** som viser utvendig plassering samt **angivelse av maksimalt støynivå** varmepumpen vil gi. Vurdering fra en varmepumpeinstallatør mht plassering må vedlegges søknaden.

Det skal inngås en **skriftlig avtale** mellom beboer og sameiet som definerer detaljer rundt installasjon, tekniske spesifikasjoner og vedlikehold.

Disse reglene må følges:

- Sameiet godkjenner kun de mest stillegående modellene på markedet, modell A.
- Varmepumpens utedel skal monteres slik at den i størst mulig grad reduserer mulig støy/vibrasjoner.
- Boligeier vil ha det fulle vedlikeholdsansvar på pumpen, og vil også være ansvarlig for fjerning og tilbakeføring av det bygningsmessige slik det var før montering og evt. ved demontering/eierskifte. Tilbakeføringa skal godkjennes av styret.

Det er en forutsetning at utedelen:

- Monteres på grunnmur, på bakken eller på egnet stativ/kasse fra leverandør (for å forhindre vibrasjon). Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med nabo, ei heller direkte på trevegg til hus uten stativ/kasse (levert av varmepumpeleverandøren) som forhindrer vibrasjon i bygget.
- Plasseres slik at den gir minst mulig støy/vibrasjoner for naboer.
- Plasseres lengst mulig unna naboers soverom.
- Plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel, og alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler og males i samme farge som fasaden på huset.



- Varmepumper som bygges inn, skal bygges i tre, og skal beises i samme farge som fasaden. Kassen skal fremstå som relativt tett.
- Varmepumpen skal vedlikeholdes for å sørge for at den ikke bråker mer enn nødvendig. Dersom den avgir mer lyd enn 52dB må den enten repareres eller erstattes med en stillegående.

Krav til leverandøren

- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP-godkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Installatør og firma skal være f-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall. Serviceavtalen skal kunne vises frem til styret ved forespørsel.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Hvis reglene ikke følges, vil beboer kunne pålegges å rette opp i dette eller fjerne varmpumpen.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7927604. 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.



2418 Bomanshagen Sameie 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.