



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 536 890
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 217 424 | 1 217 424 |
| Sum inntekter | | 1 217 424 | 1 217 424 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 210 668 | 1 157 514 |
| Sum kostnader | | 1 267 718 | 1 214 564 |
| Driftsresultat | | -50 294 | 2 860 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 213 | 1 039 |
| Sum finansinntekter | | 4 213 | 1 039 |
| Annen finanskostnad | | 24 | 374 |
| Sum finanskostnader | | 24 | 374 |
| Netto finans | | 4 189 | 665 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -46 105 | 3 525 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -46 105 | 3 525 |
| Årsresultat | | -46 105 | 3 525 |
| Totalresultat | | -46 105 | 3 525 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -46 105 | 3 525 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -46 105 | 3 525 |



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 | | 48 388 | 41 645 |
| Sum fordringer | | 48 388 | 41 645 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 622 381 | 650 082 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 622 381 | 650 082 |
| Sum omløpsmidler | | 670 769 | 691 726 |
| SUM EIENDELER | | 670 769 | 691 726 |

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 | | 581 689 | 627 794 |
| Sum opptjent egenkapital | | 581 689 | 627 794 |
| Sum egenkapital | | 581 689 | 627 794 |
| 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 | | 86 981 | 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 099 | 63 238 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 89 080 | 63 933 |
| Sum gjeld | | 89 080 | 63 933 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 670 769 | 691 726 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368423

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 536 890
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 217 424 | 1 217 424 |
| Sum inntekter | | 1 217 424 | 1 217 424 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 210 668 | 1 157 514 |
| Sum kostnader | | 1 267 718 | 1 214 564 |
| Driftsresultat | | -50 294 | 2 860 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 213 | 1 039 |
| Sum finansinntekter | | 4 213 | 1 039 |
| Annen finanskostnad | | 24 | 374 |
| Sum finanskostnader | | 24 | 374 |
| Netto finans | | 4 189 | 665 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | -46 105 | 3 525 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | -46 105 | 3 525 |
| Årsresultat | | -46 105 | 3 525 |
| Totalresultat | | -46 105 | 3 525 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -46 105 | 3 525 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -46 105 | 3 525 |



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

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 | | 48 388 | 41 645 |
| Sum fordringer | | 48 388 | 41 645 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 622 381 | 650 082 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 622 381 | 650 082 |
| Sum omløpsmidler | | 670 769 | 691 726 |
| SUM EIENDELER | | 670 769 | 691 726 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 581 689 | 627 794 |
| Sum opptjent egenkapital | | 581 689 | 627 794 |



| | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Sum egenkapital | 581 689 | 627 794 |
| 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 | 86 981 | 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 099 | 63 238 |
| Sum kortsiktig gjeld | 89 080 | 63 933 |
| Sum gjeld | 89 080 | 63 933 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 670 769 | 691 726 |



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

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 Bjørnåsveien 27-41

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2023

Selskapsnummer: 7306





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnåsveien 27-41

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 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7306>

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 protokollvitne
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnåsveien 27-41



Sak 1

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Shabaz Ali er valgt.

Sak 2

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 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. 2022_Årsrapport_Sameiet_Bjørnåsveien27-41.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abdullah Suaid

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stylianos Tziavaras



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|-----------------|
| Leder | Frank Ronny Johansen | Bjørnåsveien 35 |
| Styremedlem | Shabaz Ali | Bjørnåsveien 27 |
| Styremedlem | Abdullah Suaid | Bjørnåsveien 35 |
| Varamedlem | Stylianos Tziavaras | Bjørnåsveien 29 |

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-postadressen til Sameiet Bjørnåsveien 27-41 <bjornasveien27-41@styrerommet.no>. Beboere kan også Styrets holdt 4 møter i løpet av 2020.:
komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Bjørnåsveien 27-41

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Bjørnåsveien 27-41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912536890, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

187 332

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

Sameiet Bjørnåsveien 27-41 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

| Dato | Møte |
|----------|-----------------------------------|
| 08.02.22 | Regnskapsmøte, forb. for årsmøtet |
| 17.10.22 | Ordinært |
| 03.11.22 | Fellesmøte med styret i blokk A |
| 13.11.22 | Ordinært |
| 18.01.23 | Regnskapsmøte for 2022 |

I tillegg, hadde styret løpende kontakt via e-post og telefon om enkelt- og hastesaker i løpet av året. Styreleder deltok i månedlige møter som styremedlem i Bjørndal boligsammenslutning (<https://www.bjorndal.no/bbs/>), hvor sameiet er innmeldt.

Oversikt over oppgaver og drift i 2022:

- Behandling av økonomisk rapport for 2022, revidering av budsjett for 2023.
- Innkjøp av filter for ventilasjonsaggregatene og plan for bytte.
- Oppfølging av klager og henvendelser fra beboerne.
- Generell daglig drift: behandling og godkjenning av faktura, dialog med vaktmester, innkjøp, bortkjøring av gjensatte eiendeler i forbindelse med flytting, osv. Oppfølging av avtaler som f.eks. OTIS (heis), brannvern, vask- og vaktmestertjenester.
- Bestilling av vedlikehold/reparasjon ved behov (f.eks. påfylling av vann i radiatorsystemet, heistjenester fra OTIS).
- Vi har holdt felles møte med styret i blokk A (Sameiet Bjørnåsveien 11-25). Det har vært dialog om felles oppgaver og mulige prosjekter.
- Runder i bygningen, plukking av søppel. Det nye styret bør få på plass mer systematiske HMS-rutiner som blir fulgt opp regelmessig.

Pågående prosjekter og fremtidige planer:

- I samarbeid med blokk A er det påbegynt å hente inn tilbud for vask og maling av fasader.
- Styret ser på løsninger for egen kameraovervåkning av garasje, eventuelt hovedinngang. Noen tilbud er innhentet.
- Vi jobber med å finne en ny løsning for ladning av el-bil i garasjen.
- Vi vurderer løsninger for individuelle målere for varmtvann og fjernvarme. Tilbud blir innhentet.
- Vi har bestilt OBOS-nøkkel for hoveddør, men vurderer også vedlikehold av det eksisterende ringeklokksystemet.
- Det gjenstår noen bytter av filter og styret bestiller inspeksjon og vedlikehold av ventilasjonsaggregatene i 2023.



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 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 581 589,-.

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 100 000,- til normalt vedlikehold.

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 Bjørnåsveien 27-41.

Lån

Sameiet Bjørnåsveien 27-41 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 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnåsveien 27-41 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 regnskapsførerelskap
2022_Arsrapport_Sameiet_Bjørnåsveien27-41.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, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
ORG.NR. 912 536 890, KUNDENR. 7306

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 217 424 | 1 217 424 | 1 256 000 | 1 360 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 217 424 | 1 217 424 | 1 256 000 | 1 360 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 050 | -7 050 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | 4 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 125 | -5 295 | -4 500 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -88 378 | -85 885 | -88 000 | -92 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 710 | -2 963 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -60 138 | -73 259 | -131 000 | -100 000 |
| Forsikringer | | -121 536 | -114 908 | -120 000 | -130 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -227 115 | -218 408 | -225 000 | -269 000 |
| Energi/fyring | 9 | -374 178 | -344 066 | -305 000 | -360 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -173 058 | -160 898 | -165 000 | -185 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -156 430 | -151 831 | -153 000 | -161 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 267 718 | -1 214 564 | -1 253 550 | -1 364 550 |
| DRIFTSRESULTAT | | -50 294 | 2 860 | 2 450 | -4 550 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 4 213 | 1 039 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -24 | -374 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 4 189 | 665 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -46 105 | 3 525 | 2 450 | -4 550 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 3 525 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -46 105 | 0 | | |

SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
ORG.NR. 912 536 890, KUNDENR. 7306



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|---------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 133 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 48 255 | 41 645 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 160 953 | 192 485 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 461 428 | 457 597 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 670 769 | 691 727 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 670 769 | 691 727 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 581 689 | 627 794 |
| SUM EGENKAPITAL | | 581 689 | 627 794 |
| | 581 689 | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 099 | 4 254 |
| Leverandørgjeld | | 86 981 | 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 58 984 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 89 080 | 63 933 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 670 769 | 691 727 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 31.03.2023
Styret i Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Frank Ronny Johansen

Shabaz Ali

Abdullah Suaid

**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 | 764 700 |
| Fjernvarme | 252 948 |
| Digital-TV | 111 456 |
| Bredbånd | 42 120 |
| Garasje | 41 400 |
| EL-ladestasjon | 4 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 217 424 |

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 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 710 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 710 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -1 688 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -594 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -28 350 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -26 506 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -60 138 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -126 811 |
| Renovasjonsavgift | -100 304 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -227 115 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -83 296 |
| Fjernvarme | -290 882 |
| SUM ENERGI / FYRING | -374 178 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -5 610 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -8 833 |
| Vaktmestertjenester | -80 507 |
| Renhold ved firmaer | -56 420 |
| Andre fremmede tjenester | -341 |
| Kontingenter | -2 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 720 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -156 430 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|-------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 266 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 831 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 116 |



| | |
|---------------------------|--------------|
| SUM FINANSINNEKTER | 4 213 |
|---------------------------|--------------|

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|---------------------------|-----|
| Renter på leverandørgjeld | -24 |
|---------------------------|-----|

| | |
|----------------------------|------------|
| SUM FINANSKOSTNADER | -24 |
|----------------------------|------------|



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 650953. 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 12.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.23

Selskapsnummer: 7306 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjørnåsveien 27-41

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 protokollvitne</p> <p>Shabaz Ali er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Abdullah Suaid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Stylianos Tziavaras

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.