



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 015  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 46  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 715 616	1 715 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 715 616</b>	<b>1 715 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 830 531	1 579 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 956 041</b>	<b>1 701 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-240 425</b>	<b>14 603</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 742	9 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 742</b>	<b>9 161</b>
Annen finanskostnad		43 084	53 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 084</b>	<b>53 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 342</b>	<b>-44 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-279 767	-29 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 592	42 812
Sum fordringer		18 592	42 812
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 196	2 137 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 196	2 137 934
Sum omløpsmidler		736 788	2 180 746
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		499 479	779 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>499 479</b>	<b>779 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>499 479</b>	<b>779 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 203 894
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 203 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 203 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			254
Leverandørgjeld		221 531	150 431
Annen kortsiktig gjeld		15 777	46 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 308</b>	<b>197 606</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>237 308</b>	<b>1 401 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529228

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 015  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 46  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 971 515 015  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 715 616	1 715 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 715 616</b>	<b>1 715 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 830 531	1 579 903
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 956 041</b>	<b>1 701 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-240 425</b>	<b>14 603</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 742	9 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 742</b>	<b>9 161</b>
Annen finanskostnad		43 084	53 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 084</b>	<b>53 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 342</b>	<b>-44 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-279 767	-29 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>



Organisasjonsnr: 971 515 015  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 592	42 812
Sum fordringer		18 592	42 812
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 196	2 137 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 196	2 137 934
Sum omløpsmidler		736 788	2 180 746
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		499 479	779 246
Sum opptjent egenkapital		499 479	779 246



<b>Sum egenkapital</b>	<b>499 479</b>	<b>779 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 203 894
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 203 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 203 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		254
Leverandørgjeld	221 531	150 431
Annen kortsiktig gjeld	15 777	46 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>237 308</b>	<b>197 606</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>237 308</b>	<b>1 401 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>



Organisasjonsnr: 971 515 015  
SAMEIET BOGSTADVEIEN 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5265 Bogstadveien 46 Sameie





## **Til seksjonseierne i Bogstadveien 46 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 22. juni 2022 kl. 18.00 i Bogstadveien 46, i kjellerlokalet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Bogstadveien 46 Sameie 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 Bogstadveien 46 Sameie  
avholdes onsdag 22. juni 2022 kl. 18.00 i Bogstadveien 46, i kjellerlokalet.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtekter

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år – Halvor Namtvedt
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – Even Northug og Jan Holt
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år – Fredrik Gilhuus

Oslo. 02.06.2022  
Styret i Bogstadveien 46 Sameie

Halvor Namtvedt    Jan Einar Gade Holt    Even Northug    Anette Schiøll

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Halvor Namtvedt	St.Halvards Gate 24
Styremedlem	Jan Einar Gade Holt	Strandveien 10 B
Styremedlem	Even Northug	Bogstadveien 46 A
Styremedlem	Anette Schiøll	Bogstadveien 46 A
Varamedlem	Fredrik Skjervheim Gilhuus	Bogstadveien 46 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Bogstadveien 46 Sameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Bogstadveien 46 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515015, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bogstadveien 46

Gårds- og bruksnummer:

215 25

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

Bogstadveien 46 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Koronen hadde dessverre endel innvirkning i 2021. Styret stoppet endel befaringer inne i leiligheter. Det er fremdeles endel etterslep på råvarer, arbeidskraft etc. Men styret vil ved anledning få befarig i alle leiligheter for å gå gjennom vinduer og rør. Det er derimot gjennomført nødvendig vedlikehold på rør i kjeller og strøm systemet, se under, slik at dette har fått en kraftig oppgradering.

## **Branntilløp**

Det var dessverre en liten brann i en luftesjakt fra gateplan. Dette førte til kraftig røykutvikling som satt spor i kjelleren. Brannvesenet var tidlig på plass og fikk stoppet utviklingen. Noen av dørene ble byttet i kjeller, via forsikringen. Ventilen på gateplan er også byttet og sikret..

## **Bytte av nøkler**

Noen nøkler kom dessverre på avveie vedrørende en seksjonseiers oppussing. Dette førte til at uønskede folk hadde tilgang og oppsøkte oppgangene på natten og stjal småting. Det ble engasjert vakter som satt på bygget i 2 netter frem til låsene var byttet og nøkler utlevert. Dette ble dekket av den aktøren som hadde mistet nøkkelen.

## **Vannrør i kjelleren**

I 2020 byttet vi hovedtraffoen og i 2021 byttet vi alle vannrør i kjelleren. Dette var nødvendig for å sikre at det ikke kom store vannlekkasjer, og det var på tide å bytte rørene mtp slitasje m.m

## **Utfordringer med heisen**

Heisen har hatt endel utfordringer i år også. Dette er hovedsakelig "brukerfeil". Vi ber alle om å respektere bruken av heisen. Det har vært flere anledninger hvor folk sender ting ned heisen uten å være i heisen selv, de tar trappen. Ta hensyn til at heisen er unik og ikke overbelast denne. Det fører til unødvendige kostnader og slitasje. Per nå fungerer motoren fint og det er ikke behov for bytte.

## **Nabostøy**

Det har vært noen utfordringer med nabostøy, men stort sett løst seg greit. Vi oppfordrer alle til å respektere hverandre og ta hensyn. Både ved oppussing, fritidsaktiviteter, festing m.m. Dette inkluderer også sang og musikk.

## **Beboermøte**

Det er ønsket å gjennomføre et beboermøte etter årets generalforsamling. Dette for å få innspill på fasade oppgraderinger, vinduer og evt utvidelse av balkonger. Styret ønsker en åpen og fin diskusjon rundt dette for å klargjøre styrets mandat i denne prosessen og hva beboere ønsker og hvilke retning styret skal jobbe imot. Utvidelse av balkonger er tidligere stemt ned.

Beboermøte gjennomføres etter Generalforsamlingen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 715 616 iht. prislister og budsjett. .  
Dette er ingen avvik.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 956 041 mot kr 1 652 990.  
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energipriser. Det er ingen andre merkbare avvik.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 279 767 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 499 479.  
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 95 000.. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bogstadveien 46 Sameie.

### Lån

Bogstadveien 46 Sameie har ingen lån..

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bogstadveien 46

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bogstadveien 46.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: YLDLB-FN80W-EYSSK-JT8IB-A2ADT-TEZ6X



**SAMEIET BOGSTADVEIEN 46**  
**ORG.NR. 971 515 015, KUNDENR. 5265**

**SAMEIET BOGSTADVEIEN 46**  
**ORG.NR. 971 515 015, KUNDENR. 5265**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 715 616	1 715 616	1 716 000	1 716 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 715 616</b>	<b>1 715 616</b>	<b>1 716 000</b>	<b>1 716 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 510	-11 110	-16 290	-16 290
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-8 579	-8 245	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 735	-86 275	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-19 353	-2 294	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-608 917	-530 043	-536 500	-310 000
Forsikringer		-92 678	-94 633	-92 500	-95 500
Kommunale avgifter	8	-336 041	-333 744	-337 200	-346 200
Energi/fyring	9	-452 908	-160 591	-120 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-18 038	-151 672	-153 000	-16 650
Andre driftskostnader	10	-205 283	-212 407	-178 500	-199 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 956 041</b>	<b>-1 701 013</b>	<b>-1 652 990</b>	<b>-1 664 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-240 425</b>	<b>14 603</b>	<b>63 010</b>	<b>51 360</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 742	9 161	0	0
Finanskostnader	12	-43 084	-53 752	-45 000	-41 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 342</b>	<b>-44 591</b>	<b>-45 000</b>	<b>-41 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-279 767</b>	<b>-29 988</b>	<b>18 010</b>	<b>10 360</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-279 767	-29 988		



**SAMEIET BOGSTADVEIEN 46**  
**ORG.NR. 971 515 015, KUNDENR. 5265**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 235	4 250
Forskuddsbetalte kostnader		5 357	38 562
Driftskonto OBOS-banken		267 828	610 366
Sparekonto OBOS-banken		450 368	1 527 567
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		499 479	779 246
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>499 479</b>	<b>779 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	1 203 894
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1 203 894</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 777	11 933
Leverandørgjeld		221 531	150 431
Påløpte renter		0	254
Annen kortsiktig gjeld		0	34 988
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>237 308</b>	<b>197 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 788</b>	<b>2 180 746</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.06.2022  
Styret i Sameiet Bogstadveien 46

Halvor Namtvedt  
Anette Schjøll

Jan Einar Gade  
Holt

Even  
Northug

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 560
Oppvarming	357 696
Kabel-tv	48 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 715 616</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-3 228

Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS

-16 125

**SUM KONSULENTHONORAR****-19 353****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-110 211

Drift/vedlikehold VVS

-326 025

Drift/vedlikehold elektro

-36 614

Drift/vedlikehold heisanlegg

-94 055

Drift/vedlikehold fyringsanlegg

-42 013

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-608 917****NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-179 499

Feieavgift

-214

Renovasjonsavgift

-156 328

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-336 041****NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

-256 185

Strøm oljefyr el.bereder

-196 723

**SUM ENERGI / FYRING****-452 908****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-9 538

Vaktmestertjenester

-149 698

Vakthold

-7 393

Renhold ved firmaer

-31 500

Andre fremmede tjenester

-3 253

Trykksaker

-266

Porto

-718

Reisekostnader

-70

Bank- og kortgebyr

-2 847

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER****-205 283****NOTE: 11**



1

Bogstadveien 46 Sameie

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 742</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 084
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-43 084</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	296 106
Nedbetalt i år	1 203 894
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>



**[INNKOMNE FORSLAG]**

**A) Endring av vedtekter**

Det foreslås å legge inn følgende tekst under paragraf 7 om vedlikehold.

«Ved oppussing av bad skal styret kontaktes, slik at de kan sjekke evt feil, slitasje og skader på hovedrør»

Forslag til vedtak: Vedta endringen slik den foreligger.

B)



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Bogstadveien 46 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bogstadveien 46 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Avtale om oljeleveranse

Bogstadveien 46 Sameie er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Bytte av vannrør i kjeller	Alle vannrør i kjeller ble byttet
2020	Bytte av begge hovedtraffoene	Begge hovedtraffoene var modne for utskiftning. Deler av EI-tavle ble byttet
2019	Installering av fiber	Fiber lagt til alle leilighetene
2018	Spyling av rør.	Styret fikk foretatt en inspeksjon med kamera av rør. Det var ikke nødvendig med bytte av rør spyling av alle hoveddør og inn til 90% av leilighetene ble gjennomført
2017	Bytte av oljefyr til varmpumpe. Samt bytte av varmtvannstanker	Grunnet krav om utfasing av oljefyr ble denne deaktivert og varmpumper ble installert sammen med oppgradering av eksisterende EI-kjel. Alle varmtvannsberederene ble også byttet. Leverandør Nordisk Energikontrol
2015	Bytte av alarm i heisene	
2011	Oppussing av oppganger	Det er i løpet av 2011 gjennomført en oppgradering av oppgangen A og B som følge av generalforsamlingens vedtak (2010) om å gjennomføre dette. Vegger og himlinger er blitt rehabilitert med maling og nye overflater, puss og bygningsplater. Det er også etablert enkel utsmykking og ny dempet belysning, I forbindelse med rehabiliteringen er gulvbelegget også skiftet ut med skiferlignende fliser ute og innendørs. Ringetablåer er også skiftet da tidligere tablåer var modne for utskiftning. Begge inngangsdører er også flyttet ut i liv med fasade for å få bukt med urinering, dette har sett ut til å hjelpe. I tillegg til flytting av ytterdører har det i oppgang B blitt etablert vindfang ved montering av en indre dør.



		Ytre dør vil stå oppe i åpningstiden til næring i plan 1, indre dør i vindfang vil alltid være lukket.
2010	Fasadevask og nye lampepunkter ved inng.	
2006	Skiftet stoppekran i kjeller, varmt vann	
2005	Skiftet sirkulasjonspumpe sentralfyr	
2004	Skifte av oljetank	
2001	Låser hoveddører skiftet	
1999	Oppussing tak og vegger	Deler av tak og vegger i oppgang A og B pusset opp.
1998	Oppussing av fasaden	Utført av BMR AS og konsulenttjenesten av Dr techn. Kristoffer Apeland AS. Og montert lakkerte plater på verandanen, av blikkenslager Øivind Nilsen AS.
1997	Utskifte av det elektriske anlegget	Utført av Valekyrien Elektriske AS med konsulenttjeneste av Foyen Consult AS
1993	Nye dører og vinduer	Leverert av Sentrum Bygg AS og montert av Tak og fasade AS.



5265 Bogstadveien 46 Sameie

## 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](http://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.