



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 196	1 822 453
Sum inntekter		1 907 196	1 822 453
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 510 626	1 330 535
Sum kostnader		1 624 726	1 440 635
Driftsresultat		282 470	381 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	1 295
Sum finansinntekter		322	1 295
Annen finanskostnad		56 015	81 050
Sum finanskostnader		56 015	81 050
Netto finans		-55 693	-79 755
Ordinært resultat før skattekostnad		226 777	302 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 777	302 063
Årsresultat		226 777	302 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 778	302 062
Sum overføringer og disponeringer		226 778	302 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		273 396	98 365
Sum fordringer		273 396	98 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 610	1 689 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 610	1 689 026
Sum omløpsmidler		1 144 006	1 787 391
SUM EIENDELER		1 144 006	1 787 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		462 980	689 758
Sum opptjent egenkapital		-462 980	-689 758
Sum egenkapital		-462 980	-689 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 560 369	1 787 026
Sum annen langsiktig gjeld		1 560 369	1 787 026
Sum langsiktig gjeld		1 560 369	1 787 026
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 937	5 334
Leverandørgjeld		12 543	265 554
Annen kortsiktig gjeld		31 138	419 235
Sum kortsiktig gjeld		46 618	690 123
Sum gjeld		1 606 987	2 477 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 144 007	1 787 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329231

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 404 859
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLE 56
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 907 196	1 822 453
Sum inntekter		1 907 196	1 822 453
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 510 626	1 330 535
Sum kostnader		1 624 726	1 440 635
Driftsresultat		282 470	381 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	1 295
Sum finansinntekter		322	1 295
Annen finanskostnad		56 015	81 050
Sum finanskostnader		56 015	81 050
Netto finans		-55 693	-79 755
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 777	302 063
Årsresultat		226 777	302 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 778	302 062
Sum overføringer og disponeringer		226 778	302 062



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		273 396	98 365
Sum fordringer		273 396	98 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 610	1 689 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 610	1 689 026
Sum omløpsmidler		1 144 006	1 787 391
SUM EIENDELER		1 144 006	1 787 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		462 980	689 758
Sum opptjent egenkapital		-462 980	-689 758



Sum egenkapital	-462 980	-689 758
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 560 369	1 787 026
Sum annen langsiktig gjeld	1 560 369	1 787 026
Sum langsiktig gjeld	1 560 369	1 787 026
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 937	5 334
Leverandørgjeld	12 543	265 554
Annen kortsiktig gjeld	31 138	419 235
Sum kortsiktig gjeld	46 618	690 123
Sum gjeld	1 606 987	2 477 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 144 007	1 787 391



Organisasjonsnr: 979 404 859
SAMEIET BYGDØ ALLE 56

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.

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



Årsmøte 2022

Sameiet Bygdø Alle 56

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 2440





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdø Alle 56

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 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2440>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdø Alle 56



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hege Wilsbeck og Christian Waage Knudsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2440 - Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Wilsbeck

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Waage Knudsen
- Julie Smith Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Wilsbeck
- Per-Ole Fjelberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Wilsbeck	Bygdøy Allé 56 A
Styremedlem	Sissel Brune Henriksen	Bygdøy Allé 56 C
Styremedlem	Christian Waage Knudsen	Bygdøy Allé 56 B
Varamedlem	Per-Ole Fjelberg	Bygdøy Allé 56
Varamedlem	Darijan Ribic	Bygdøy Allé 56 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdø Alle 56

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Bygdø Alle 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979404859, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Allé 56 A

Bygdøy Allé 56 B

Bygdøy Allé 56 C

Gårds- og bruksnummer:

212 44

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

Sameiet Bygdø Alle 56 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

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har i perioden hatt 7 styremøter pluss noen arbeidsmøter i forbindelse med ladeprosjektet for el-biler i bakgården.

Styret har også jobbet med overgang til OBOS eiendomsforvaltning. Overgangen har vært motivert av å få digitalisert arkiv og bedre oversikt, få tilgang til sentrale avtaler og støttefunksjoner, samt en mer effektiv og lettere dialog med beboerne.

Styret kommer utelukkende til å bruke Vibbo-appen, epost for større dokumenter og SMS dersom det haster.

Økonomi

Sameiet opplever en del utfordringer ved driften av sameiet. Det er behov for regelmessig vedlikehold av oppganger, ny port, oppgradering av sykkelskur og bakgård, samtidig opplever sameiet fremdeles kostnader med vannskader, økte strømutfgifter og en generell høyere prisoppgang.

Vedlikeholds nøkkel, dvs. fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av prognosene basert på økonomisk historikk, tilsier at vi må ha flere inntektsøkninger til de neste årene, for å unngå fremtidige dyre og krevende lån.

Det er derfor lagt inn en 4% økning av felleskostnader fra 1 august 2022.

Drift, vedlikehold og prosjekter 2021

I tillegg til drift og vedlikehold har det også i 2021 vært utført større prosjekter, det er utbedret 3 takterrasser. Dette har vært en svakhet ved gården og medført til flere vannskader og store kostnader.

Vi har også etablert 12 ladestasjoner for EL bil lading i bakgården.

Vi har i samarbeid med våre grensenaboer hatt befaring av trær i bakgård, det er stort ønske fra våre naboer om beskjæring og felling av våre trær. I 2021 felte vi 2 trær, for 2022 har vi ingen planer om mer trefelling eller beskjæring.

Drift, vedlikehold og prosjekter 2022

For 2022 har styret planlagt å utbedre en takterrasse, dette er da den 5 av 6 takterrasser som blir utbedret.

I tillegg vil det komme ny port inn til bakgård.

Det vil bli utført malearbeider i oppgangene, det er tidvis stor slitasje så det er nødvendig med jevnlig vedlikehold.

Av større prosjekter ønsker vi å se på bakgård og sykkelskur. Det er behov for et mer praktisk oppbevaringssted for både barnevogner og sykler.

Styret har avtale med Bærum Håndverksenter om utførelse og kontroll av utbedringer og småreparasjoner.



Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte, diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Internkontrollsystemet er under utvikling. Styret vil benytte funksjoner i styreportalen til å samle, holde oversikt og kontrollere HMS iht. internkontrollforskriften. Styret er pålagt å ha målsettinger for HMS, rutiner for på følge opp målsettingene og med tilhørende kontrollmekanismer. Dette arbeidet vil pågå både 2022 og første del av 2023.

- Det oppfordres til å holde fellesareal som baktrapp og kjeller fri for personlige eiendeler og at rømningsveier er lett tilgjengelige.
- Sjøpølrommet må holdes rent og ryddig, det skal ikke settes søppel utenfor containere, dette må seksjonseiere selv frakte til gjenbruksstasjon.

Sameiet har avtale om service og alarm med Kone heis. Vi må forsøke å forhindre utrykning som påfører sameiet unødvendige kostnader. Vi har personheis som ikke er beregnet for varetransport. Ved oppussing av leiligheter må eier derfor se til at varene bæres opp hvis man ikke selv kan følge med heisen. Vi har fått laget 1 nødnøkkel til heisen som er festet på heishuset. Kontakt Styret når heisen står eller forsøk å bistå selv med bruk av den aktuelle nøkkel.

Sameiermøte

Det er ønske om et fysisk sameiermøte, styret vil ta initiativ til dette i forkant av en sommerfest. Tema for møtet vil være bruk av bakgård. Vi har en flott bakgård i BA 56, her ønsker vi at alle sameiere uttaler seg om ønsker for fremtidig bruk og oppgradering av denne.

Oslo 22.03.22

For styret

Hege Wilsbeck

Styreleder BA 56



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 907 196.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 624 726.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 226 778 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 097 338.

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.

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 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdø Alle 56.

Lån

Sameiet Bygdø Alle 56 har lån i Handelsbanken og DNB.

DNB: Flytende rente, 12 terminer restløpetid

HANBAN: Flytende rente, 92 terminer restløpetid

HANBAN2: Flytende rente, 76 terminer restløpetid

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdø Alle 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdø Alle 56.

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 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 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 Dokumentnøkkel: PCHGH-864IN-UFEAB-65UTE-QFJE7-CTDHO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-11 11:35:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PCHGH-864IN-UFEAB-65UTE-QFJE7-CTDHO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 22

2022-03-11 11:35:46 UTC



SAMEIET BYGDØ ALLE 56
ORG.NR. 979 404 859, KUNDENR. 2440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 863 376	1 428 888	1 870 000	1 757 000
Andre inntekter	3	43 820	393 565	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 907 196	1 822 453	1 870 000	1 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 544	-8 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 348	-57 264	-53 400	-73 300
Konsulenthonorar	7	-5 472	-20 855	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-546 775	-383 950	-910 000	-380 000
Forsikringer		-93 955	-89 074	-88 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-336 971	-332 522	-340 000	-349 000
Energi/fyring		-52 581	-24 365	-35 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 727	-155 088	-155 000	-164 000
Andre driftskostnader	10	-251 254	-259 166	-268 000	-233 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 624 726	-1 440 635	-2 033 500	-1 511 900
DRIFTSRESULTAT		282 470	381 818	-163 500	245 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	322	1 295	0	0
Finanskostnader	12	-56 015	-81 050	-77 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 692	-79 756	-77 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		226 778	302 062	-240 500	193 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		226 778	302 062		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 754	9 401
Forskuddsbetalte kostnader		41 814	88 964
Andre kortsiktige fordringer	13	225 828	0
Driftskonto OBOS-banken		870 610	0
Innestående i andre banker		0	1 689 026
SUM OMLØPSMIDLER		1 144 006	1 787 391
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 144 006	1 787 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-462 980	-689 758
SUM EGENKAPITAL		-462 980	-689 758
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 560 369	1 787 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 560 369	1 787 026
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 449	19 235
Leverandørgjeld		12 543	265 554
Påløpte renter		446	5 334
Påløpte avdrag		2 491	0
Annen kortsiktig gjeld	16	7 689	400 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 618	690 123
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 144 006	1 787 391
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Sameiet Bygdø Alle 56

Hege Wilsbeck/s/

Sissel Brune Henriksen/s/

Christian Waage Knudsen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 290 320
Seksjonert lokale	152 876
Parkering	135 000
Lån 8398.71.87711	152 976
Lån 8398.71.77988	84 480
Lån 1213.28.79077	47 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 863 376

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra skilleglass	43 750
Opprydning reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	43 820

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 9 143, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 544.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-5 472
SUM KONSULENTHONORAR	-5 472

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 301
Drift/vedlikehold VVS	-22 985
Drift/vedlikehold elektro	-359 816
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 664
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 248
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 775

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-226 137
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-100 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-336 971

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 472
Lyspærer og sikringer	-16 520
Vaktmestertjenester	-112 974
Renhold ved firmaer	-78 042
Andre fremmede tjenester	-13 486
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 143
Andre kontorkostnader	-1 793
Telefon, annet	-4 085
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-1 990
Konstaterte tap	-8 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 254

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	61
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	261
SUM FINANSINNEKTER	322

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-4 397
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (HANBAN)	-17 596
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (HANBA2)	-33 893
Renter på leverandørgjeld	-93
Andre rentekostnader	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-56 015

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Landkreditt forsikring 2022, ref. dobbel fakturering og bytte av forsikringsselskap	225 828
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	225 828

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2011	-340 000	
Nedbetalt tidligere	229 707	
Nedbetalt i år	50 228	
		-60 065

Handelsbanken (HANBAN)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 241 876	
Nedbetalt tidligere	121 707	
Nedbetalt i år	110 527	
		-1 009 642

Handelsbanken (HANBA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-709 000	
Nedbetalt tidligere	152 436	
Nedbetalt i år	65 902	
		-490 662

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 560 369
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, kostnader 2021 betales i 2022	-7 689
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 689
-----------------------------------	---------------



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90834283. 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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 2440 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdø Alle 56

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hege Wilsbeck og Christian Waage Knudsen er valgt.</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 overføres til 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 kr 100 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Hege Wilsbeck

Styremedlem (2 skal velges)

Christian Waage Knudsen

Julie Smith Halvorsen

Varamedlem (2 skal velges)

Cato Wilsbeck

Per-Ole Fjelberg

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.