



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 463 765  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN START  
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

### 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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 511 947	2 241 399
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 511 947</b>	<b>2 241 399</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		2 673 773	2 086 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 730 823</b>	<b>2 141 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-218 876</b>	<b>100 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		279	1 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279</b>	<b>1 196</b>
Annen finanskostnad			352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>279</b>	<b>844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 597	100 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</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>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		12 325	120 568
Sum fordringer		12 360	120 603
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	307 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	307 744
Sum omløpsmidler		259 746	428 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</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			168 390
Udekket tap		50 206	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-50 206</b>	<b>168 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-50 206</b>	<b>168 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		287 854	177 215
Annen kortsiktig gjeld		22 098	82 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 952</b>	<b>259 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 952</b>	<b>259 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230380

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 463 765  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN START  
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

**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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 511 947	2 241 399
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 511 947</b>	<b>2 241 399</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		2 673 773	2 086 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 730 823</b>	<b>2 141 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-218 876</b>	<b>100 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		279	1 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279</b>	<b>1 196</b>
Annen finanskostnad			352
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>352</b>
<b>Netto finans</b>		<b>279</b>	<b>844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 597	100 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

## 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>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		12 325	120 568
Sum fordringer		12 360	120 603
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	307 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 386	307 744
Sum omløpsmidler		259 746	428 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</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			168 390
Udekket tap		50 206	



Sum opptjent egenkapital	-50 206	168 390
Sum egenkapital	-50 206	168 390
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	287 854	177 215
Annen kortsiktig gjeld	22 098	82 741
Sum kortsiktig gjeld	309 952	259 956
Sum gjeld	309 952	259 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	259 746	428 347



Organisasjonsnr: 913 463 765  
SAMEIET BJØRNÅSEN START

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

7367 Sameiet Bjørnåsen Start





## Til seksjonseierne i Sameiet Bjørnåsen Start

**Digitalt årsmøte i Sameiet Bjørnåsen Start Sameie avholdes med oppstartsdato 21.03.2022 og avsluttes 24.03.2022**

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 Thurmannskogen 1 Sameie det kommende året.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på tre dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2021, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



## Innkalling til årsmøte

---

**Digitalt årsmøte i Sameiet Bjørnåsen Start Sameie avholdes med oppstartsdato 21.03.2022 og avsluttes 24.03.2022.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 10.03.2022

Styret i Sameiet Bjørnåsen Start

Sinisa Pejic      Mukesh Singh Rana      Bjørn Egil Thornæs

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sinisa Pejic	Innspurten 10 A
Styremedlem	Mukesh Singh Rana	Oberst Rodes Vei 27 B
Styremedlem	Bjørn Egil Thornæs	Seterbråtveien 115
Varamedlem	Anita Nordahl	Seterbråtveien 91

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnåsen Start

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Bjørnåsen Start er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913463765, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Seterbråtveien 87 - 125

Gårds- og bruksnummer:

187      335

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

Sameiet Bjørnåsen Start 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 PWC.

## Styrets arbeid

### Februar 2021:

- Juridisk hjelp i forbindelse med leverandør til balkongdøra i sameiet. Balkongdør til en leilighet var ødelagt og var det ikke mulig å bytte den ut. Flere firmaer var på besøk i leiligheten og ingen kunne reparere det for at det ikke finnes deler i Norge. Styre har vært i kontakt med Selvaag som avviser all hjelp ifht informasjon om leverandør for at fem års garantiperiode hadde gått ut. Selvaag har aldri levert den informasjonen til styre. Styre mener at Selvaag var pliktig til å levere infoen om byggemessige forhold til styre selv om garantiperioden har gått ut ( siden Selvaag har ikke levert den infoen før). Styre har levert saken til advokaten for å sjekke om sameiet har grunnlag til å saksøke Selvaag i dette tilfellet. Juristen anbefaler ikke å gå med sak mot Selvaag. Dette kan være veldig kostbart for sameiet og utfallet er til og med ukjent. I leiligheten blir det montert en annen type låsmekanisme til balkongdøra, tilpasset den eksisterende type balkongdøra. Den løsningen må sameiet bruke fremover hvis problemer med balkongdøra oppstår.

### Juni 2021:

Styre har leid inn fagfolk via Obos prosjekt-ordning for å hjelpe styre med det omfattende vedlikeholdsoppdrag i sameiet. Obos prosjekt har ansvar med å innhente flere tilbud fra kvalifiserte firma og videre koordinere arbeidet. Obos prosjekt er ansvarlig for at arbeidet og all reparasjon blir gjennomført etter avtale for at styre har kontrakt med Obos prosjekt som utfører oppdrag på vegne av styre.

I fjor vår/sommer har vi hatt vannlekkasje i noen leiligheter i underetasje hvor vannet lekket fra ventilasjonsåpninger fra taket.

Obos prosjekt har konkludert om at grunnen til vannlekkasjen var kondens i ventilasjonsrørene. Ventilasjonssystemet ble aldri rensset før, og det var det som var nødvendig å gjøre.

Bryn Byggklima AS har tatt seg av det oppdraget, og det firmaet har rensset ventilasjonsanlegget i sameiet. Etter dette ble det problemet med vannlekkasje fra ventilasjonsåpninger løst.

Vår 2021 - Vannlekkasje i topp leiligheter i blokk 95. Taket i blokk 95 var ødelagt slik at det dryppet vann fra taket i noen toppleiligheter. Hesselbergtak AS har reparert taket hvor det ble avdekket/reparert flere hull på taket.

Videre har det største problemet var igjen vannlekkasje i heisgangen i underetasje i blokk 95. Det er vannet som kommer fra takket i heisgangen i 1. underetasje.

I forbindelse med det har styre byttet hoveddøra til heisen i blokk 95. Hoveddøra kunne ikke lukkes godt igjen, som førte til at vannet kommer inn i heishuset ved bakkeplan. Det viste seg at bytting av hoveddøra ikke har løst problemet med vannlekkasje i 1.underetasje i blokk 95.

Parallelt med dette har styre jobbet med innhenting av flere tilbud om:

**1) Montering av nedløp og renner.** Flere fagfolk tror at dette er hovedårsaken til vannlekkasje i heishuset da nedløp må plasseres flere meter fra heishusene og ikke tett mot heishuset som det er nå.

Videre må vi også utføre:

**2) Fasaderehabilitering,**

**3) Brannsikring stålkonstruksjoner.**

Det arbeidet vil koste over 5 mil. så styre må å ta opp lån for å pusse opp blokkene. Vi har kontaktet mange firmaet i forbindelse med det, og har hatt flere befaringer med flere firmaer for å innhente flere tilbud.

I februar 2022 har vannlekkasjene i 1. underetasje i blokk 95 blitt mye større så styre velger å prioritere det arbeidet først framfor fasaderehabilitering og brannsikring stålkonstruksjoner som kan eventuelt tas neste år.

Et bygge firma har tatt opp dekket foran blokk 95 og det er mye is og vann under gulvet som gjør vanskelig og kartlegge omfanget av skadene og behov for tiltak. Det er mulig at membranen er ødelagt som slipper inn vannet i bygget. Det fortsettes med det arbeidet slik at den skaden kan bli reparert så fort så mulig.



Samtidig i februar- mars 22 har det skjedd vannlekkasje i underetasje i blokk 115. Dette førte til at strømmen er gått i bod-områder i blokk 115. Sofienbergrør og andre firmaer jobber med reparasjon av den vannlekkasjen pr dags dato 09.03.22.

Styre gjør det vi kan for at blokkene blir i den nærmeste tiden pusset opp og reparert til den opprinnelige stand.

I løpet av 2021 er det også gjennomført følgende arbeid:

- Hesselbergtak AS har utført tetting rundt luftrøråpninger på taket i blokk 95. Det var totalt rundt 40 luftrøråpninger på taket som var løse, og dette var potensielt risiko for at vannet kommer inn i blokka.
- Service på brannsentralene i begge blokker er utført.
- Service på heiser, samt tilkobling av heiser til alarmsentralen. Skifting av hovedkortet til heisen i blokk 95 under arbeidet.
- Kompressor til sprinkleranlegget i blokk 95 er skiftet.
- Vi hadde knallgass i rørene til leiligheter i sprinkleranlegget. Det var nødvendig å tømme ut alt vannet og fylle opp sprinkleranlegget på nytt. Dette skal være i orden nå.
- Avtale med Tomwil om månedlig plassering av container til avfall pluss e-bur til elektronisk avfall. Containere er plassert i sameiet hver første mandag i måneden frem til fredag.
- Det er montert ny motor til garasjeport. Det er også byttet ut flere deler til garasjeporten.

Dette er oversikt over de store reparasjonene i sameiet i det siste året. Små reparasjoner, som reparasjoner av døra, lyset, låsen, sikringer osv. utføres fortløpende og nesten daglig.



## 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

Totale inntekter i 2021 var til sammen kr 2 511 947 mot kr 2 252 000.

Andre inntekter består i hovedsak ekstra husleie som ikke ble krevet inn via ordinære felleskostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 730 823 mot kr 2 106 095.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdskostnader enn antatt, og høye energipriser i 2021. Energiforbruket var omtrent 300 000,- mer enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 218 597 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 50 206.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. I Q4/2021 valgte styret å kreve inn en ekstra husleie, som gjorde at de disponible midlene økte betraktelig. Det er videre fokus på kostnadsstyring, og holde kostnadene for 2022 lave. Det er budsjettet med et overskudd, og dersom man ser at kostnadene blir noe mer enn budsjettet, vil styret gjennomføre nødvendig tiltak for å opprettholde et positivt årsresultat.

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 307 000 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022, ettersom det er fokus på likviditetsstyring og holde kostnadene lave. Nødvendig vedlikehold må gjennomføres dersom styret ser behov for det.

### 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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med totalt kr 620 000 i energikostnader. Det er en økning fra budsjett 2021, men fortsatt et nivå under faktiske kostnader i 2021. Det er forventet en støttepakke fra staten, og dersom det ikke dekker avviket så vil man være nødt til å øke denne posten fortløpende.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnåsen Start.

### Lån

Sameiet Bjørnåsen Start 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



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnåsen Start

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjørnåsen Starts årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørnåsen Start

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 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>.

Oslo, 08.Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET BJØRNÅSEN START**  
**ORG.NR. 913 463 765, KUNDENR. 7367**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 501 097	2 236 604	2 252 000	2 255 000
Andre inntekter	3	10 850	4 795	0	8 400
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 511 947</b>	<b>2 241 399</b>	<b>2 252 000</b>	<b>2 263 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-4 875	-5 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 775	-103 818	-107 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-88 790	-1 646	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-490 297	-537 064	-279 000	-307 000
Forsikringer		-216 583	-208 419	-218 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-387 549	-382 584	-385 345	-399 000
Energi/fyring	10	-891 888	-398 834	-580 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 299	-185 716	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-297 842	-263 392	-274 200	-273 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 730 823</b>	<b>-2 141 397</b>	<b>-2 106 095</b>	<b>-2 193 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-218 876</b>	<b>100 002</b>	<b>145 905</b>	<b>70 150</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	279	1 196	800	0
Finanskostnader		0	-352	-200	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>279</b>	<b>844</b>	<b>600</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-218 597</b>	<b>100 846</b>	<b>146 505</b>	<b>70 150</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	100 846		
Fra opptjent egenkapital		-168 391	0		
Udekket tap		-50 206	0		



**SAMEIET BJØRNÅSEN START**  
**ORG.NR. 913 463 765, KUNDENR. 7367**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		100	70
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		12 225	120 498
Driftskonto OBOS-banken		247 363	56 639
Sparekonto OBOS-banken		23	251 105
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	168 390
Udekket tap	13	-50 206	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-50 206</b>	<b>168 390</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 098	24 824
Leverandørgjeld		287 854	177 215
Annen kortsiktig gjeld		0	57 917
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 952</b>	<b>259 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 746</b>	<b>428 347</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Sameiet Bjørnåsen Start

Sinisa Pejic

Mukesh Singh  
Rana

Bjørn Egil  
Thornæs

**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 brøk	1 493 016
Kapitalinnhenting	246 489
Fjernvarme	499 512
Bredbånd	185 256
Garasje	70 800
TV	3 024
Bod	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 501 097</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	9 800
Nøkler	1 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 850</b>

**NOTE: 4****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
OBOS Prosjekt AS	-74 523
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-9 018
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-88 790</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-196 166
Drift/vedlikehold VVS	-64 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 348
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 539
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 700
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-490 297</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 698
Renovasjonsavgift	-162 851
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-387 549</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-168 289
Fjernvarme	-723 599
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-891 888</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-61 566
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 324
Driftsmateriell	-593
Lyspærer og sikringer	-2 737
Vaktmestertjenester	-153 273
Vakthold	-5 595
Renhold ved firmaer	-46 225
Andre fremmede tjenester	-307
Trykksaker	-952
Andre kontorkostnader	-1 108
Porto	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 272
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-297 842</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>279</b>

**NOTE: 13****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.

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.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-post: [bjornasenstart@styrerommet.net](mailto:bjornasenstart@styrerommet.net). Se Sameiet Bjørnåsen Starts hjemmeside på [www.bjornaasenstart.no/](http://www.bjornaasenstart.no/) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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

Sameiet Bjørnåsen Start har avtale om vaktmestertjeneste med Frode Gran Service AS o Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med CleanArt DA om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Det bestilles fra styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 787390. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet

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 slokkeutstyr 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.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her Dette gjelder kun de som ikke avgir digital stemme.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt. Innkallelse med regnskap er tidligere sendt ut.

**Selskapsnummer:** 7367 **Selskapsnavn** Sameiet Bjørnåsen Start

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

#### Godkjenning av innkallelse

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av protokollvitne : Mukesh Singh Rana

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Fastsettelse av honorarer (50 000,-)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Bjørn Egil Thomæs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Mohammed Abdrabbou	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

