



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 724 467  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7  
Forretningsadresse: v/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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

### 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, 25.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 423 383	1 416 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 423 383</b>	<b>1 416 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 903	45 640
Annen driftskostnad		1 432 723	1 069 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 480 626</b>	<b>1 115 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57 243</b>	<b>301 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 994	21 455
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 994</b>	<b>21 455</b>
Annen finanskostnad		8 861	12 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 861</b>	<b>12 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 133</b>	<b>9 454</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 110	310 944
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</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		3 346	
Andre fordringer		173 581	175 701
Sum fordringer		176 927	175 701
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 816	545 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 816	545 599
Sum omløpsmidler		705 743	721 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705 743</b>	<b>721 300</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		341 566	386 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>341 566</b>	<b>386 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>341 566</b>	<b>386 676</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		187 864	242 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 864</b>	<b>242 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>187 864</b>	<b>242 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41	50
Leverandørgjeld		140 490	56 794
Skyldige offentlige avgifter		26	
Annen kortsiktig gjeld		35 756	34 908
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 313</b>	<b>91 752</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 177</b>	<b>334 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>705 743</b>	<b>721 300</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325387

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 724 467  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7  
Forretningsadresse: v/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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

**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: 988 724 467  
SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 423 383	1 416 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 423 383</b>	<b>1 416 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 903	45 640
Annen driftskostnad		1 432 723	1 069 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 480 626</b>	<b>1 115 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57 243</b>	<b>301 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 994	21 455
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 994</b>	<b>21 455</b>
Annen finanskostnad		8 861	12 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 861</b>	<b>12 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 133</b>	<b>9 454</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 110	310 944
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>



Organisasjonsnr: 988 724 467  
SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 346	
Andre fordringer		173 581	175 701
Sum fordringer		176 927	175 701
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 816	545 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 816	545 599
Sum omløpsmidler		705 743	721 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705 743</b>	<b>721 300</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		341 566	386 676
Sum opptjent egenkapital		341 566	386 676



<b>Sum egenkapital</b>	<b>341 566</b>	<b>386 676</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	187 864	242 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>187 864</b>	<b>242 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>187 864</b>	<b>242 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41	50
Leverandørgjeld	140 490	56 794
Skyldige offentlige avgifter	26	
Annen kortsiktig gjeld	35 756	34 908
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>176 313</b>	<b>91 752</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>364 177</b>	<b>334 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>705 743</b>	<b>721 300</b>



Organisasjonsnr: 988 724 467  
SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

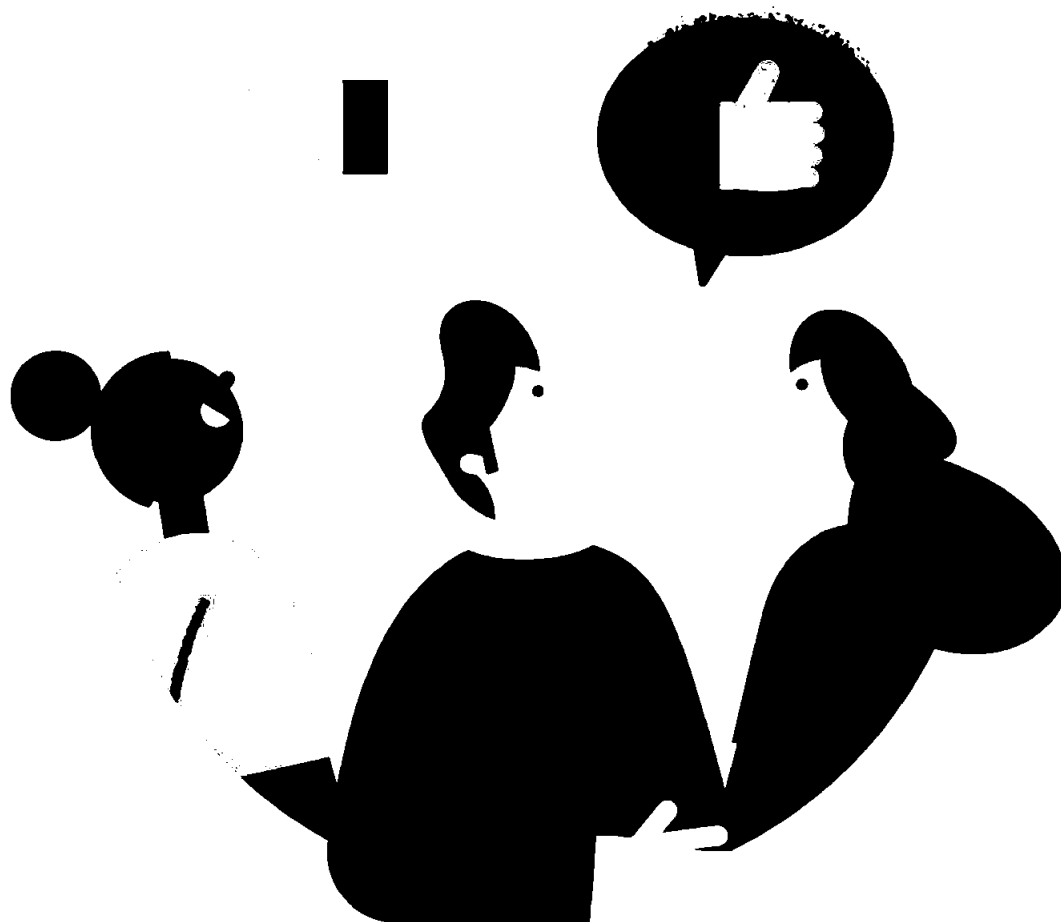
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4558 Bjørnåsen Tun 7 Sameie





## Til seksjonseierne i Bjørnåsen Tun 7 Sameie

### Velkommen til elektronisk årsmøte, 6 April 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 Bjørnåsen Tun 7 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.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Bjørnåsen Tun 7 Sameie  
Avholdes digitalt 6 April 2022

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- a) Sak angående fjernvarme

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 16.03.2022.2022  
Styret i Bjørnåsen Tun 7 Sameie

Tomm Caspersen    Audun Brede    Marja Anneli Karppinen    Brit Helen Ruud

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tomm Caspersen	Mina Beiteplukksvei 113 F
Styremedlem	Audun Brede	Mina Beiteplukksvei 117 F
Styremedlem	Marja Anneli Karppinen	Mina Beiteplukksvei 113 C
Styremedlem	Brit Helen Ruud	Mina Beiteplukksvei 115 C
Varamedlem	John Erik Kleven	Mina Beiteplukksvei 117 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bjørnåsen Tun 7 Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Bjørnåsen Tun 7 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988724467, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Mina Beiteplukks Vei 87  
Mina Beiteplukks Vei 89  
Mina Beiteplukks Vei 113  
Mina Beiteplukks Vei 115  
Mina Beiteplukks Vei 117

Gårds- og bruksnummer:

187      322

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

Bjørnåsen Tun 7 Sameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 8 styremøter.

Det har vært gjennomført dugnad (individuell pga Corona) og avfallshenting.

Styret har også organisert en betalt dugnad og beising av gelender i trappeganger og innkjøpt beis til egeninnsats for balkonger.



Medlemmer av styret har også organisert og eller utført oppgaver for beboere i forbindelse med diverse saker, f.eks rørleggeroppgaver, strøing og måking, klipping av beplantning og høytrykkspyling av steinlegging og strødd med ny sand.

Sameiet har ingen vaktmestertjenester, så vi ser nødvendigheten av å bruke mer midler på vedlikehold fremover, da interessen for vedlikehold og pleie av beplantning ved enkelte hus er forsvinnende liten.

Det har blitt utført skifte av belysning ved garasjene til mer energivennlig LED-pærer og nye lykter.  
Vi har også fått gravd kabling mellom de to hovedgarasjene for fremtidig infrastruktur for elbil også i den andre garasjen.  
Utredning og innhenting av tilbud i forbindelse med individuell måling av fjernvarme har tatt en del tid.

Vi ser en stor utfordring med fjernvarmeutgiftene slik de i dag er innlemmet i den månedlige fakturaen, derav styrets forslag til ny ordning. De samlede fellesutgifter vi variere og endres mye fremover, da disse kostnadene er spådd ustabile og ikke minst høye fremover.

Sameiet er planlagt å trenge vedlikehold i årene fremover, beising/maling står ført på prioriteten, men også utskifting av bekledning/materiale hvor nødvendig. Vedlikehold er oppgave og prioritet nr.,1

## **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 1 423 383.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 480 626.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 45 110 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Bjørnåsen Tun 7 Sameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Bjørnåsen Tun 7 Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 45.110. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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.



## Revisoren AS

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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>

Strømmen 17. mars 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor





**SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7**  
**ORG.NR. 988 724 467, KUNDENR. 4558**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 420 142	1 414 283	0	872 100
Andre inntekter	3	3 241	2 398	0	478 200
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 423 383</b>	<b>1 416 681</b>	<b>0</b>	<b>1 350 300</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 903	-5 640	0	5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	0	40 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-16 500	0	14 500
Forretningsførerhonorar		-64 513	-62 725	0	66 320
Konsulenthonorar	7	-4 377	-20 473	0	4 000
Drift og vedlikehold	8	-94 557	-55 969	0	0
Forsikringer		-164 473	-156 937	0	167 800
Kommunale avgifter	9	-255 526	-252 336	0	264 000
Energi/fyring	10	-579 702	-269 589	0	515 299
TV-anlegg/bredbånd		-177 838	-167 637	0	180 000
Andre driftskostnader	11	-77 737	-67 387	0	5 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 480 626</b>	<b>-1 115 191</b>	<b>0</b>	<b>1 330 060</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-57 243</b>	<b>301 490</b>	<b>0</b>	<b>200 240</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	20 994	21 455	0	20 000
Finanskostnader	13	-8 861	-12 001	0	5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 133</b>	<b>9 454</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-45 110</b>	<b>310 944</b>	<b>0</b>	<b>215 240</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	310 944		
Fra opptjent egenkapital		-45 110	0		

**SAMEIET BJØRNÅSEN TUN 7**  
**ORG.NR. 988 724 467, KUNDENR. 4558**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	4 199	4 334
Kundefordringer	3 346	0
Forskuddsbetalte kostnader	169 382	159 855
Andre kortsiktige fordringer	0	11 512
Driftskonto OBOS-banken	235 246	252 664
Sparekonto OBOS-banken	293 570	292 935
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>705 743</b>	<b>721 300</b>

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>705 743</b>	<b>721 300</b>
----------------------	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	341 566	386 676
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>341 566</b>	<b>386 676</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	187 864	242 872
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>187 864</b>	<b>242 872</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 572	34 908
Leverandørgjeld		140 490	56 794
Skyldige offentlige avgifter	15	26	0
Påløpte renter		41	50
Annen kortsiktig gjeld	16	184	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>176 313</b>	<b>91 752</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>705 743</b>	<b>721 300</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Sameiet Bjørnåsen Tun 7

Tomm Caspersen

Audun Brede

Marja Anneli  
Karppinen

Brit Helen Ruud

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



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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	872 100
Fjernvarme	370 202
Kabel-tv	177 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 420 142</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Lading av kjøretøy	3 241
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 241</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 800
Påløpte feriepenger	-184
Arbeidsgiveravgift	-5 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 903</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 377
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 377</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 488
Drift/vedlikehold VVS	-12 304
Drift/vedlikehold elektro	-31 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 526
Kostnader dugnader	-2 115
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-94 557</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-131 536
Renovasjonsavgift	-123 990
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-255 526</b>

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

Elektrisk energi	-42 209
Fjernvarme	-537 494
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-579 702</b>

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

Container	-17 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 288
Verktøy og redskaper	-3 805
Snørydding	-3 750
Gressklipping	-26 539
Trykksaker	-224
Andre kontorkostnader	-512
Porto	-670
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 765
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 737</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	635
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	560
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 799
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 994</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 830
Renter på leverandørgjeld	-31
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 861</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015	-550 000
Nedbetalt tidligere	307 128
Nedbetalt i år	55 008

**-187 864****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-187 864****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-26</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-184
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-184</b>



## **Sak A) Styrets forslag**

Andel Fjernvarme på månedlige fakturaer på totale fellesutgifter foreslås fjernet.

Det installeres individuelle målere i hver leilighet og kostnaden for eget forbruk blir fakturert til hver enkelt husstand

### **Bakgrunn:**

Vår nye hverdag med svært varierende utgifter på strøm og fjernvarme, gjør at den nåværende løsning med fjernvarme (varmtvann og oppvarming) inkludert i fellesutgiftene vil føre til svært varierende justeringer måned for måned.

Det er derfor mer oversiktlig og hensiktsmessig at de faktiske fellesutgifter forblir noenlunde stabile og forutsigbare, og at fjernvarme blir en del av den enkelte eiers ansvar på lik linje med den vanlige strømregningen. Det er logisk at man selv har et ansvar og eierskap til sitt eget energiforbruk, og at man nå går bort ifra beregning av disse utgiftene etter nåværende modell, hvor utgiftene fordeles etter brøk/areal av leiligheten, og ikke etter det man faktisk forbruker.

Dessuten er krav om individuell måling av slike utgifter, et krav som er signalisert kan komme de neste år.

### **Hva skjer fremover da?**

Vi har innhentet tilbud fra to leverandører som tilbyr individuell måling, og vil anbefale forslaget fra Smartly/Lyse som kort fortalt går på følgende:

Månedlig faktura til hver eier/beboer på faktisk forbruk fjernvarme (varmtvann og oppvarming) . Dette har en fast kostnad på 136 kr eks. moms per måned i tillegg til faktisk forbruk. Installasjon av målere på radiatorer og gulvarme, samt varmtvann er inkludert i dette, og sameiet binder seg til en avtale på 10 år.

Installasjon settes i verk så snart som mulig etter årsmøtets vedtak, så snart praktisk mulig. Hver eier forplikter seg til å gi rørlegger adgang til sin leilighet etter avtale for installasjon av måleutstyr.

**Se vedlegg på siste side.**

**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 77253025. 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 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 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.



### **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**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**4558 Bjørnåsen Tun 7 Sameie**



**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.



## TILBUD ENERGISERVICE BJØNÅSEN TUN 7



**smartly**

**Lyse Energi AS**  
v/ Sigve Haugen  
M: +47 47 50 93 01  
E: sigve.haugen@lyse.no  
[www.lyse.no](http://www.lyse.no)



<b>1.0 Energiservice</b>	<b>3</b>
1.1 Kontroll på energiforbruket.	3
1.2 Installasjon	4
<b>2.0 Priser</b>	<b>5</b>



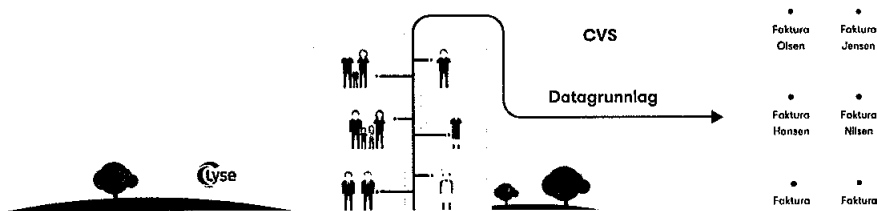
## 1.0 Energiservice

### 1.1 Kontroll på energiforbruket.

Smartly er en av Norges ledende leverandør på individuell måling og Energiservice til boligselskaper og næringsbygg som har varmtvann som energibærer. Formålet med en slik avtale er å sørge for at den enkelt beboer betaler for sitt faktiske forbruk. Dette gjør det mulig for den enkelte å påvirke sine energikostnader. Erfaringsmessig gir dette også en effekt i form av lavere totalforbruk for hele bolig selskapet.

Energiservice tjenesten forutsetter installasjon av en måler installasjonen bestående av følgende komponenter.: Mengdemålere, energimålere samt et innsamlingssystem. Måler anlegget skal lever forbruksdata som tilrettelegger for den månedlig individuell fordeling av de faktiske energi forbruket. Innsamlingssystemet automatisk innsamlingen av forbruksdataene.

- Alle målerdata samles i skytjeneste fra Lyse, fordelt per måler, per seksjon og er dermed lagret per seksjonseier for å sikre persondata.
- Smartly fakturer seksjonseieren pr mnd. basert på de innsamlede målerdataene.
- Prisen på forbruket faktureres og beregnes ut fra kostnadene knyttet til dette, presentert Smartly i form av faktura fra tredjepart. Dette kan være en strømregning på egen produksjon av nærvarme eller kjøp av energi fra en fjernvarme leverandør.
- Dataene lagres ihht regnskapslovgivning og krav til GDPR.
- Anlegget monteres av prosjektets VVS entreprenør, dersom annet ikke er avtalt på forhånd.



#### Energiservice

**Kontroll på alt.** Smartlys Energiservice gir deg fullstendig oversikt over forbruk, og med økt bevissthet følger vanligvis også redusert forbruk og lavere energikostnader.

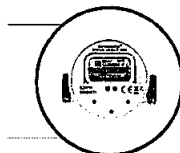


## 1.2 Installasjon

Bjørnåsen Tun 7 har 30 leiligheter. Som en del av energiservice tjenesten leveres det en komplet måler installasjon i fra vår underleverandør Brunata. Grunnet høye ombyggingskosnader presenteres det to alternative priser for tjenesten. I alternativ 1 tilbys det en kombinasjon av radiatormålere og energimåler i vannskapet. Dette reduser antall vannskap som må bygges om som igjen reduser investeringskosten betydelig. Det tilbys målepunkter for oppvarming og varmt forbruksvann. Anlegget består av.: Energimålerne er av fabrikat Brunata, type.: C5 Energimåler og M8 Radiatormålere. Målerne for forbruk varmt vann er av fabrikat Brunata, type.: Minomess Singel Jet. Innsamlings systemet leveres også i fra Brunata. Smartly tar kosten for hele installasjon av beskrevet måler installasjonen samt innsamlingssystemet. Dette leies så ut til sameiet på en 10årig avtale som inkludere garanti, fakturering, drift og support. Pris per boenhet er oppgitt pris arket.

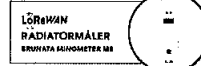


30 stk Energimålere  
Brunata C5



30stk Varmtvannsmåler  
Minomess singel Jet

### Brunata



140stk Radiatormålere  
Brunata M8



### Energiservice

Kontroll på alt. Smartlys Energiservice gir deg fullstendig oversikt over forbruk, og med økt bevissthet følger vanligvis også redusert forbruk og lavere energikostnader.



## 2.0 Priser

Kategori	Pris eks. mva	Kommentar	Faktureres
<b>Energiservice</b>			
Etablering energiservice for boligselskapet	kr. 0,-	Engangsbeløp ved oppstart	Boligselskap
Etablering pr boligseksjon	kr. 392,-	Engangsbeløp ved oppstart av tjenesten.	Seksjosneier
<b>Revidert Alternativ 1</b> Energiservice Kombinasjon av skapmontert energimåler og radiatormåler 140stk	kr. 136,-	Pris gjelder per Seksjon pr. mnd.	Seksjonseier
<b>Alternativ 2</b> Energiservice Bare skapmonterte energimålere	kr. 175,-	Pris gjelder per Seksjon pr. mnd.	Seksjonseier