



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 536 890
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 424	1 217 424
Sum inntekter		1 217 424	1 217 424
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 157 514	1 029 304
Sum kostnader		1 214 564	1 086 354
Driftsresultat		2 860	131 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	1 395
Sum finansinntekter		1 039	1 395
Annen finanskostnad		374	75
Sum finanskostnader		374	75
Netto finans		665	1 320
Ordinært resultat før skattekostnad		3 525	132 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 525	132 390
Årsresultat		3 525	132 390
Totalresultat		3 525	132 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 525	132 390
Sum overføringer og disponeringer		3 525	132 390



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		41 645	40 225
Sum fordringer		41 645	40 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 082	654 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 082	654 656
Sum omløpsmidler		691 726	694 880
SUM EIENDELER		691 726	694 880

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			
Annen egenkapital		627 794	624 269
Sum opptjent egenkapital		627 794	624 269
Sum egenkapital		627 794	624 269
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		695	34 983
Annen kortsiktig gjeld		63 238	35 629
Sum kortsiktig gjeld		63 933	70 611
Sum gjeld		63 933	70 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		691 726	694 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230333

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 536 890
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 424	1 217 424
Sum inntekter		1 217 424	1 217 424
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 157 514	1 029 304
Sum kostnader		1 214 564	1 086 354
Driftsresultat		2 860	131 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	1 395
Sum finansinntekter		1 039	1 395
Annen finanskostnad		374	75
Sum finanskostnader		374	75
Netto finans		665	1 320
Ordinært resultat før skattekostnad			
		3 525	132 390
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		3 525	132 390
Årsresultat		3 525	132 390
Totalresultat		3 525	132 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 525	132 390
Sum overføringer og disponeringer		3 525	132 390



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

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		41 645	40 225
Sum fordringer		41 645	40 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 082	654 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 082	654 656
Sum omløpsmidler		691 726	694 880
SUM EIENDELER		691 726	694 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		627 794	624 269
Sum opptjent egenkapital		627 794	624 269



Sum egenkapital	627 794	624 269
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	695	34 983
Annen kortsiktig gjeld	63 238	35 629
Sum kortsiktig gjeld	63 933	70 611
Sum gjeld	63 933	70 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	691 726	694 880



Organisasjonsnr: 912 536 890
SAMEIET BJØRNÅSVEIEN 27-41

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

Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2022

Selskapsnummer: 7306





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7306>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Maling av fasade
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnåsveien 27-41



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Shahbaz Ali er valgt.

Sak 4

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 dekkes fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport Bjørnåsveien_27-41.pdf

Sak 5

Maling av fasade**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å sette i gang en anbudsprosess i 2022 for maling av utvending fasade og fellesarealer (inngang kjeller og heisrom). Kostnadene foreslås dekket over oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Sette i gang anbudsprosess for maling

Sak 6

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Ronny Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Shabaz Ali

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stylianos Tziavaras



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Sameiet består av 27 seksjoner.

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

Bjørnåsveien 27 - 41

Gårds- og bruksnummer:

187 332

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

Sameiet Bjørnåsveien 27-41 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styrets holdt 4 møter i løpet av 2021:

Dato	Møte
22.02.21	Regnskapsmøte, forb. for årsmøtet
10.-18.03.21	Digitalt årsmøte for sameiet
02.06.21	Ordinært
19.08.21	Ordinært
08.02.22	Regnskapsmøte for 2021

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

Oversikt over oppgaver og drift i 2021:

- Behandling av økonomisk rapport for 2021, revidering av budsjett for 2022. Planlegging av årsmøte.
- Feiing av vintergrus ble ordnet gjennom vaktmester og styret gjennomførte dugnad (10. juni).
- Oppfølging av henvendelser fra beboerne.
- Generell daglig drift: behandling og godkjenning av faktura, dialog med vaktmester, innkjøp, rydding og vask av fellesarealer i spesielle situasjoner, bortkjøring av gjensatte eiendeler i garasje/ved søppelbrønnene, osv. Oppfølging av avtaler som f.eks. OTIS (heis), brannvern, vask- og vaktmestertjenester.
- Bestilling av vedlikehold/reparasjon ved behov (f.eks. påfylling av vann i radiatorsystemet, heistjenester fra OTIS).
- Utskifting av lamper i trappeoppgangene (grunnet hærverk). Lampene har nå sensor for å spare strøm.
- Pga covid-situasjonen har det ikke vært felles møte med styret i blokk A (Sameiet Bjørnåsveien 11-25) og det har vært færre styremøter enn i et normalår.
- Runder i bygningen, plukking av søppel. Det nye styret bør få på plass mer systematiske HMS-rutiner som blir fulgt opp regelmessig.



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 1 217 424,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 214 564,-.

Resultat

Årets resultat på kr 3 525,- 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 627 794,-.

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 131 til normlat vedlikehold.

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. Det ble



på tidspunktet for budsjettering budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 630,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnåsveien 27-41.

Lån

Sameiet Bjørnåsveien 27-41 har lån 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.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnåsveien 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjørnåsveien 27-41s 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.

Vedlegg 1

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
Årsrapport Bjørnåsveien_27-41.pdf



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørnåsveien 27-41

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

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 424	1 217 424	1 240 000	1 256 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 217 424	1 217 424	1 240 000	1 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 000	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-85 885	-83 508	-87 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-2 963	-3 971	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	7	-73 259	-144 108	-214 000	-131 000
Forsikringer		-114 908	-110 710	-116 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-218 408	-215 648	-220 000	-225 000
Energi/fyring	9	-344 066	-163 307	-305 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 898	-158 209	-162 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-151 831	-145 844	-152 500	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 214 564	-1 086 354	-1 325 050	-1 253 550
DRIFTSRESULTAT		2 860	131 070	-85 050	2 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 039	1 395	0	0
Finanskostnader	12	-374	-75	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		665	1 320	0	0
ÅRSRESULTAT		3 525	132 390	-85 050	2 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 525	132 390		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 645	40 225
Driftskonto OBOS-banken		192 485	198 048
Sparekonto OBOS-banken		457 597	456 608
SUM OMLØPSMIDLER		691 727	694 880
<hr/>			
SUM EIENDELER		691 727	694 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		627 794	624 269
SUM EGENKAPITAL		627 794	624 269
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 254	2 475
Leverandørgjeld		695	34 983
Annen kortsiktig gjeld	13	58 984	33 154
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 933	70 611
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		691 727	694 880
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Sameiet Bjørnåveien 27-41

Frank Ronny Johansen

Shabaz Ali

Abdullah Suaid

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

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 963
SUM KONSULENTHONORAR	-2 963

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-41 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 720
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 259

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 098
Renovasjonsavgift	-99 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 408

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 727
Fjernvarme	-275 339
SUM ENERGI / FYRING	-344 066

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 320
Diverse leiekostnader/leasing	-8 712
Lyspærer og sikringer	-2 800
Vaktmestertjenester	-73 602
Vakthold	-4 065
Renhold ved firmaer	-56 950
Trykksaker	-616
Andre kontorkostnader	-355
Porto	-711
Bank- og kortgebyr	-2 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 831

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	1 039

NOTE: 12



FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -374

SUM FINANSKOSTNADER -374

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -58 984

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -58 984



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 650953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

Kabel-TV

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



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 29.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.04.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Shahbaz Ali er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Maling av fasade

Sette i gang anbudsprosess for maling

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Frank Ronny Johansen

Styremedlem (1 skal velges)

Shabaz Ali

Varamedlem (1 skal velges)

Stylianos Tziavaras

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.