



# Årsmøte 2022

---

Bjørnåsen Bs

24. mars 2022

## Velkommen til årsmøte i Bjørnåsen Bs

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2022 kl. 18:00, Grevlinglia 10a..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Snømåking.
5. Parkering i krysset Grevlinglia og Bjørnåsveien.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Bjørnåsen Bs**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## 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.

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-1c939ebc-6a2c-4af2-8add-c00844473777.pdf
- 

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.

---

Sak 4

### **Snømåking.**

#### **Forslag fremmet av:**

Harjinder Sarna

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Styrets innstilling**

Styret ser at det kan være en god ide og se på vår kontrakt for snømåking med Vaktmesterkompaniet, samt våre rutiner i forhold til håndtering av vintersesongens utfordringer.

#### **Forslag til vedtak**

Styret i BBs tar en runde med VK og eventuelt andre leverandører for å se på pris, kvalitet mm, de samme får fullmakt til å lage ny avtale for sameiet, eller videreføre eksisterende avtale.

---

Sak 5

### **Parkering i krysset Grevlinglia og Bjørnåsveien.**

#### **Forslag fremmet av:**

Harjinder Sarna, Grevlinglia 12 a

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Parkering av store busser fører til at sikten ut mot hovedveien blir betydelig dårligere.

#### **Styrets innstilling**

1. Det settes ned et utvalg som får i oppgave å lage en dokumentert sak om parkerings og kjøreforholdene i krysset Grevlinglia og Bjørnåsveien.
2. Utvalget kontakter tilstøtende sameier og borettslag for dialog og støtte til saken.

3. Utvalget tar saken opp om med veimyndighet og politi.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

---

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---



## 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 397 747**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 521 646**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble brukt mindre til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 122 662** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 250 730**.

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 243 000**.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Bjørnåsen Bs 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.



Til årsmøtet i Bjørnåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bjørnåsen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 122.662. 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 er

- 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Side 1 av 2

---

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	Årsrapport 2021	Perommet.no-1c939ebc-6a2c-4af2-8add-c00844473777.pdf	

som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## 4148 - BJØRNÅSEN BS

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	352 800	352 800	353 000	353 000
Andre inntekter	3	44 947	67 578	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>397 747</b>	<b>420 378</b>	<b>378 000</b>	<b>378 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 692	-3 500	-3 500
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-5 313	-5 188	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-32 490	-31 635	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	7	-2 419	-2 363	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-162 733	-44 034	-241 500	-243 000
Forsikringer		-45 664	-40 576	-80 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-137 640	-135 923	-141 000	-144 000
Energi/fyring		-48 470	-20 962	-22 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 513	-40 695	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	10	-24 712	-19 734	-26 500	-26 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-521 646</b>	<b>-354 800</b>	<b>-609 000</b>	<b>-656 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-123 898</b>	<b>65 577</b>	<b>-231 000</b>	<b>-278 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 236	1 023	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 236</b>	<b>1 023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-122 662</b>	<b>66 600</b>	<b>-231 000</b>	<b>-278 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			66 600		
Fra opptjent egenkapital		-122 662			

## 4148 - BJØRNÅSEN BS

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	11 703
Forskuddsbetalte kostnader		43 187	39 003
Driftskonto OBOS-banken		37 472	185 266
Sparekonto OBOS-banken		189 288	143 976
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>269 946</b>	<b>379 948</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>269 946</b>	<b>379 948</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		250 730	373 392
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>250 730</b>	<b>373 392</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 450	2 450
Leverandørgjeld		16 767	4 106
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 217</b>	<b>6 556</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>269 946</b>	<b>379 948</b>

Pantstillelse  
Garantiansvar

Oslo, 04.03.2022,  
STYRET I BJØRNÅSEN BS  
Jenny Fjærgård  
/s/

Lars Iver Wiig /s/

Jack Skapalen /s/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	352 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>352 800</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger fra ARVATO - Lading elbil	44 947
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 947</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 313

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

Andre konsulenthonorarer	-2 419
--------------------------	--------

**SUM**

<b>KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 419</b>
-------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-162 733</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-84 034
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-52 109
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-137 640</b>

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

Driftsmateriell	-3 286
Lyspærer og sikringer	-594
Snørydding	-17 920
Andre kontorkostnader	-479
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 209
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 712</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	364
Andre renteinntekter	872
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 236</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1552736. 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.

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

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

**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).



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.03.22

Selskapsnummer: 4148 Selskapsnavn: Bjørnåsen Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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](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.