



Årsmøte 2022

Bygdøy Alle 45 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Bygdøy Alle 45 Sameie

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 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5207>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Bygdøy Alle 45 Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Turid Strand Jahnsen Ernstsén

Forslag til vedtak

Turid Strand Jahnsen Ernstsén er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 568 778** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 568 778** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 5207 Årsrapport og regnskap 2021 til styrerommet.no.pdf
 2. 6.1 Revisjonsberetning_2021_s.5207.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 80 000 for perioden som har vært i 2021/2022.

Styret tar sikte på å gå litt ned i styrehonorar til neste år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 5

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas S. Stray

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andre Holtan
- Bo Erntsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Yumei Guo
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas S Stray	Postboks 171
Styremedlem	Daniel Vardhan Aasheim	Bygdøy Alle 45
Styremedlem	Per Hammers	Bygdøy Allé 45
Styremedlem	Mari Lyn Larsen	Bygdøy Allé 45
Varamedlem	Andre Holtan	Bygdøy Alle 45

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bygdøy Alle 45 Sameie

Sameiet består av 14 seksjoner.

Bygdøy Alle 45 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982311616, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 45

Gårds- og bruksnummer:

212 36

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

Bygdøy Alle 45 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Nye sameiere i året som har gått.

Vi ønsker familien Turid Strand Ernsten og Bo Ernsten velkommen som nye sameiere av seksjon 8 i 4 etg. De er ferdige med sine renoveringsarbeider og har flyttet inn i leiligheten. I tillegg ønsker vi eiendomsselskapet Fin Fredag AS v/Hanna Greve velkommen som ny eier av seksjon 9 i 5 etg. Selskapet opplyser at de ønsker å foreta noen mindre renoveringsarbeider i leiligheten og deretter selge denne.

Styrets arbeid

Styrets arbeide har i 2021/2022 vært betydelig med jevnlige styremøter og i tillegg jevnlige samtaler mellom styrets medlemmer.

Av de vesentligste oppgaver som har vært utført er:

Rehabilitering av fasade.

Arbeidene med fasaden både mot gaten og den indre gårds plass ble avsluttet. Stort sett er alle spørsmål som dukket opp i den anledning blitt løst på en god måte med de utførende håndverkere.

Det samme gjelder forholdet til naboeiendommene i Bygdøy Allé og i Frederik Stangsgate. Vi fikk blant annet vår nabo i Bygdøy Allé til å male gavlveggen mot vår eiendom samtidig som vi hadde stillasene oppe.

Rehabilitering av tak.

Arbeidene med rehabilitering av taket ble også avsluttet i 2021. Også her ble alle spørsmål som kom opp i slutfasen løst på en god måte.

Kostnadsbesparende tiltak.

Styret har vært opptatt av å redusere kostnadene i sameiet. Alle utgiftsposter er gjennomgått. Av kostnadsbesparende tiltak er følgende gjennomført:

- Matteskift i hovedinngang. Avtalen er reforhandlet. Tjenesten blir den samme, men kostnaden er redusert fra en årlig kostnad på ca. kr. 31.000 til ca. kr. 10.000. En besparelse på ca. kr. 21.000,-.
- Rottebekjemping i bakgård. Ved kontroll mot firmaet som skulle utføre arbeidet viste det seg at intet arbeide var utført overhode de 3 siste år. Avtalen ble derfor sagt opp og selskapet refunderte 3 års betaling med samlet kr.31.000,-.
- Rørlegger service. Sameiet har hatt en løpende avtale om service og kontroll av felles varmtvannsbereder etc. Da vi ikke har slik varmtvannsbereder, ble avtalen sagt opp. En årlig besparelse på ca. kr. 2.000,-.
- Oslo kommune har i alle år fakturert vann- og kloakk avgift basert på eiendommens areal. Årsavgiften er for tiden over 207.000. Ved å betale avgift basert på vannmåler vil vi kun betale for det eksakte forbruk. Styret besluttet derfor å installere vannmåler. Etter beregninger foretatt av kommunen vil vi kunne regne med en reduksjon i avgiftene på ca. 50 %. En årlig besparelse på ca. kr. 100.000,-.
- Styret planlegger å ha gjennomgang av Oslo kommunes tidligere års faktureringsgrunnlag. Dersom det viser seg at kommunen har fakturert basert på for store arealer vil vi få tilbakebetalt for meget betalte avgifter for minimum de 3 siste år. Dette vil vi ført se på neste års regnskap.

- Sameiet har avtale med Telia om levering av tv-signal til seksjonene i bygget. Styret har reforhandlet denne avtale slik at vi nå får både tv-signal og dataleveranse for tilnærmet samme kostnad. Anslagsvis har vi fått kostnadsfritt fått en forbedret tv/data leveranse som har gitt sameiet en samlet besparelse på ca. kr. 20.000,- pr. år.
- Sameiet har et løpende felleslån i Obos bank, for tiden på i overkant av 4.200.000,-. Lånet forrentes for tiden med 3,99% rente, det vil si en samlet rente p.t. på over kr. 167.000 pr. år. Renten er så høy fordi lånet er et usikret lån. Av de banker vi har kontaktet gir Obos banken laveste rentetilbud på 2,099 %. Lånet er betinget av at den enkelte kan tilby tilfredsstillende pant og den enkeltes kredittverdighet. Den enkelte kan selvfølgelig også velge å oppta lån fra sin vanlige bankforbindelse. Styret har derfor besluttet at Obos-lånet skal innfris og at den enkelte sameier må innbetale sin andel av lånet, enten ved nytt personlig låneopptak, kontantinnbetaling eller kombinasjon av dette. Beløpet foreslås innbetalt 20.6.2022. Valg av denne låneform vil for sameierne medføre en samlet reduksjon i renteutgiftene på ca. kr. 80.000,- pr. år.
- Samlet regner styret med at overnevnte tiltak vil gi en reduksjon i fellesutgiftene med over kr. 340.000,- pr. år.

Sikkerhet.

Styret har vært meget opptatt av å bedre sikkerheten i eiendommen. Det er i årets løp blitt gjennomført flere tiltak.

- Kontroll av brannslukning apparater. Samtlige leiligheter har fått kontrollert sine brannslukningsapparater. Samtlige «var gått ut på dato» - noen opptil 15 år. Samtlige ble skiftet ut.
- Kontroll av brannvarslingsapparater. Samtlige leiligheter har fått kontrollert sine brannslukningsapparater. Batterier ble byttet ved behov. Samtlige leiligheter fra 2- 6 etasje ble godkjent. Kontrollør fikk ikke tilgang til mer enn 1 leilighet og anlegget her ble ikke godkjent. De øvrige leiligheter som ikke er kontrollert er heller ikke godkjent.
- Den nye leilighet i 1 etg. som er tatt i bruk er ikke bygge- eller innflyttings godkjent og er derfor ikke lovlig å bebo. Kommunen er orientert om forholdet.
- Dagens kameraovervåkningssystem er kostbart å drifte, bare serviceavgiften for kameranettet er årlig over kr. 11.000,-. I tillegg koster servicebesøk over kr. 6.000,- pr. besøk. Styret vil innhente tilbud på system som styret selv kan administrere slik at disse utgifter kan bortfalle.
- Dagens låssystem med bruk av brikker er ute av kontroll. Ingen vet hvem som har nøkkelbrikker. Det medfører at det er mange uønskede personer i kjellerareal og bakgård, ulåste dører medfører at man mister kontroll med hvem som er inn i bygget. Låssystemet fungerer i sin nåværende form ikke etter sin hensikt. Styret vil innhente tilbud på system som styret selv kan administrere slik styret får kontroll over hvem som har adgang til eiendommen, og slik at utgifter til systemadministrasjon kan bortfalle.

Brannsikring av trapphus.

Styret har arbeidet med å finne en løsning som i tillegg til å ivareta brannsikkerheten også ivaretar innbrudds sikkerhet. Styret er i samarbeid med brannsikkerhetskonsulenten kommet frem til at en løsning med utskifting av alle dører mot baktrappehusene i stedet for å brannsikre selve trappene. I tillegg til at løsningen ivaretar brannsikkerheten gir denne løsning både en meget god støydemper og meget god innbrudds sikring. Arbeidene er nå ute på anbud nå og valg av løsning og oppstart forventes like etter sommeren.

Søppelhåndtering

Dagens system fungerer ikke etter sin hensikt. Det er til stadighet søppeldunker som er overfylt, søppel, møbler etc. settes ved siden av søppeldunkene. Til tider settes søppel, møbler klær etc. i kjellerbodgangen og i trappegangene. Renovasjonsetaten vil ikke tømme overfylte dunker eller søppel som er satt ved siden av dunken. Dette medfører mye ekstra og unødvendig arbeid for styret og går ut over byggets sikkerhet pga. sperring av rømningsveier etc. Styret vurderer derfor forskjellige alternativer for håndtering av søppel, enten et avlåst søppelrom eller nedgravde søppeldunker. Begge deler er gjennomførbart. Endelig forslag vil bli presentert for sameierne i løpet av høsten.

Trær i bakgården

Fra flere seksjonseiere er det ytret ønske om å fjerne trærne på gårdsplassen. Dette vil gi mere lys inn, redusere lyd fra fallende kastanjenøtter og mindre vaktmesterarbeid. Styret innhenter for tiden tilbud på dette. Beslutning fattes når tilbud er mottatt.

Lys i trapperepos.

Fra flere seksjonseiere er det ytret ønske om bedre lys i hver etasje. Styret har besluttet å installere nye taklamper i alle 6 etasjer. Arbeidet blir utført i slutten av mai.

Seksjonering – offentlige data vedrørende eiendommen.

Styret har gjennomgått hva som er registrert om eiendommen i offentlige registre. I grunnboks registeret er ennå ikke den nye leiligheten i 1. etg registrert på grunn av manglende ferdigattest. Videre er registrering av bruk av fellesareal/boder registrert for noen seksjoners vedkommende, ikke for andre seksjoners vedkommende. Styret har derfor besluttet at alt skal registreres i løpet av året. I adresseregisteret er eiendommen registrert med 2 adresser: Bygdøy Allé 45 og Frederik Stangsgate 36. Styret har besluttet å be Oslo kommune bringe orden i dette forhold. Registrering av den enkelte leilighets offentlige nummer er både mangelfull og feilaktig. Styret har gjort Oslo kommune oppmerksom på dette. Kommunen har lovet å rydde opp i dette så snart leiligheten i 1 etg. er godkjent

Sameievedtekter, husordensregler og regler for helt eller delvis utleie av leilighet.

Sameiet har i året som har gått slitt med store problemer knyttet til utleie av leilighet eller deler av leilighet. Dagens regler, brannsikkerhets- og andre offentlige krav blir ikke overholdt av utleier. Styret har derfor besluttet å fremme forslag til nye regler som ivaretar disse forhold på en bedre måte enn dagens. Forslagene vil bli fremmet på generalforsamlingen. Styret har videre besluttet å kreve leilighetene i 1 etg. tvangssolgt dersom man ikke kommer til en frivillig ordning om salg. Styret håper imidlertid at det skal lykkes å komme til en løsning med sameierne uten bruk av advokat og rettsapparatet.

Vaktmesterarbeid

Styret har et godt samarbeid med vaktmester og er fornøyd med hans utførelse av arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 077 486**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lån ikke er medregnet i felleskostnadene, men ble budsjettet for å dekke vedlikehold.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 559 967**.

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

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 568 778** 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 **252 611**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Lån

Bygdøy Alle 45 Sameie har lån i Obos banken.
3,99 eff. flytende rente.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Budsjettet er basert på tall fra i fjor, nye avtaler, reduksjon av kommunale avgifter og evt. nedbetaling av gjeld er ikke hensyntatt i budsjettet som er oppgitt (Budsjett vedtas av styret på høsten før året starter).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BYGDØY ALLE 45
ORG.NR. 982 311 616, KUNDENR. 5207

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 077 451	976 352	5 275 000	1 182 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 077 486	976 352	5 275 000	1 182 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 094	-5 885	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-75 374	-73 759	-75 500	-76 000
Konsulenthonorar	7	-2 521	-248 632	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 708 496	-1 221 165	-4 462 000	-150 000
Forsikringer		-136 296	-136 725	-152 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-293 003	-289 222	-317 500	-300 500
Energi/fyring		-17 996	-10 226	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 381	-56 422	-58 000	-59 000
Andre driftskostnader	10	-169 526	-188 586	-156 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 559 967	-2 321 903	-5 351 000	-994 500
DRIFTSRESULTAT		-3 482 481	-1 345 551	-76 000	187 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	895	3 280	0	0
Finanskostnader	12	-87 192	-8 869	-174 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-86 297	-5 589	-174 000	-133 000
ÅRSRESULTAT		-3 568 778	-1 351 140	-250 000	54 500

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	0	-933 178
Udekket tap	-3 568 778	-417 962

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	27 287
Kundefordringer		0	7 881
Forskuddsbetalte kostnader		53 125	67 849
Driftskonto OBOS-banken		302 823	943 708
Sparekonto OBOS-banken		241	40 115
SUM OMLØPSMIDLER		356 189	1 086 840
<hr/>			
SUM EIENDELER		356 189	1 086 840
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 986 740	-417 962
SUM EGENKAPITAL		-3 986 740	-417 962
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 239 351	1 297 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 239 351	1 297 786
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 030	27 287
Leverandørgjeld		48 190	179 502
Påløpte renter		790	227
Annen kortsiktig gjeld	15	12 568	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 578	207 016
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 189	1 086 840
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2022

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 45

Andreas S Stray /s/
Mari Lyn Larsen /s/

Varamedlem Andre Holtan /s/
for Daniel Vardhan Aasheim Per Hammers /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 066 019
Garasje	9 432
Dugnad	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 077 451

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 521
SUM KONSULENTHONORAR	-2 521

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 623 825
Drift/vedlikehold VVS	-20 750
Drift/vedlikehold elektro	-2 847
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 726
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 708 496

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-194 446
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-96 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 003

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 189
Driftsmateriell	-911
Lyspærer og sikringer	-266
Vaktmestertjenester	-74 699
Vakthold	-48 977
Renhold ved firmaer	-25 043
Andre fremmede tjenester	-173
Trykksaker	-951
Telefon, annet	-2 619
Porto	-365
Bank- og kortgebyr	-2 333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 526

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
SUM FINANSINNEKTER	895

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-87 192
SUM FINANSKOSTNADER	-87 192

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.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBanken As

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 300 000
Økning i år	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	2 214
Nedbetalt i år	58 435
	-4 239 351
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 239 351

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innkrevd for mye, tilbakebetales i 2022	-12 494
Renter	-74
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 568

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 848078. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Kontroll av brannvarslingsapparater. Samtlige leiligheter har fått kontrollert sine brannslukningsapparater. Batterier ble byttet ved behov. Samtlige leiligheter fra 2- 6 etasje ble godkjent. Kontrollør fikk ikke tilgang til mer enn 1 av de 3 leilighetene i 1 etg. og anlegget her ble ikke godkjent. De 2 andre leiligheter i 1. etg. ble heller ikke godkjent på grunn av at kontrollør ikke fikk adgang til leilighetene. Alle leilighetene i 1 etg. er således ikke brannvarslingsgodkjent.

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. Bygdøy Alle 45 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Rehabilitering av fasade	
2006 - 2006	Soilrør og vvs	Skifte av og vedlikehold av soilrør/vvs
2002	Nytt låssystem	
1999	1999 Skiftet vinduer og installert heis.	
1996	Rehabilitering av fasade og tak	

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 45

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 45.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-09 16:30:56 UTC



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

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

21 av 24 sider | 01 Revisjonsberetning_2021_9.0207.pdf

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 5207 **Selskapsnavn:** Bygdøy Alle 45 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Turid Strand Jahnsen Ernstsens er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 568 778 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av styremedlem

Styreleder (1 skal velges)

Andreas S. Stray

Styremedlem (2 skal velges)

Andre Holtan

Bo Erntsen

Varamedlem (1 skal velges)

Yumei Guo

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.