



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-
VEI 120-172
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ellen Kåsine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 257 024	1 250 304
Sum inntekter		1 257 024	1 250 304
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 471 720	762 263
Sum kostnader		1 540 180	830 723
Driftsresultat		-283 156	419 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		276	831
Annen finansinntekt		19 030	17 074
Sum finansinntekter		19 306	17 905
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 306	17 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-263 850	437 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-263 850	437 486
Årsresultat		-263 850	437 486
Totalresultat		-263 850	437 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-263 850	437 486
Sum overføringer og disponeringer		-263 850	437 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		37 189	
Andre fordringer		265 793	231 703
Sum fordringer		302 982	231 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 979	3 253 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 979	3 253 235
Sum omløpsmidler		3 218 962	3 484 938
SUM EIENDELER		3 218 962	3 484 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 063 704	3 327 553
Sum opptjent egenkapital		3 063 704	3 327 553
Sum egenkapital		3 063 704	3 327 553
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		135 077	140 276
Annen kortsiktig gjeld		20 181	17 108
Sum kortsiktig gjeld		155 258	157 384
Sum gjeld		155 258	157 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 218 962	3 484 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 501577

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-
VEI 120-172
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ellen Kåsine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 714 039
BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-
VEI 120-172

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 257 024	1 250 304
Sum inntekter		1 257 024	1 250 304
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 471 720	762 263
Sum kostnader		1 540 180	830 723
Driftsresultat		-283 156	419 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		276	831
Annen finansinntekt		19 030	17 074
Sum finansinntekter		19 306	17 905
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 306	17 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-263 850	437 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-263 850	437 486
Årsresultat		-263 850	437 486
Totalresultat		-263 850	437 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-263 850	437 486
Sum overføringer og disponeringer		-263 850	437 486



Organisasjonsnr: 975 714 039
BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-
VEI 120-172

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

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		
Kundefordringer	37 189	
Andre fordringer	265 793	231 703
Sum fordringer	302 982	231 703
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 915 979	3 253 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 915 979	3 253 235
Sum omløpsmidler	3 218 962	3 484 938
SUM EIENDELER	3 218 962	3 484 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 063 704	3 327 553



Sum opptjent egenkapital	3 063 704	3 327 553
Sum egenkapital	3 063 704	3 327 553
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	135 077	140 276
Annen kortsiktig gjeld	20 181	17 108
Sum kortsiktig gjeld	155 258	157 384
Sum gjeld	155 258	157 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 218 962	3 484 938



Organisasjonsnr: 975 714 039
BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-
VEI 120-172

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Til årsmøtet i Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 263.850. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

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.

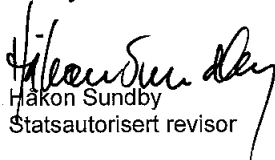
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 29. mars 2023

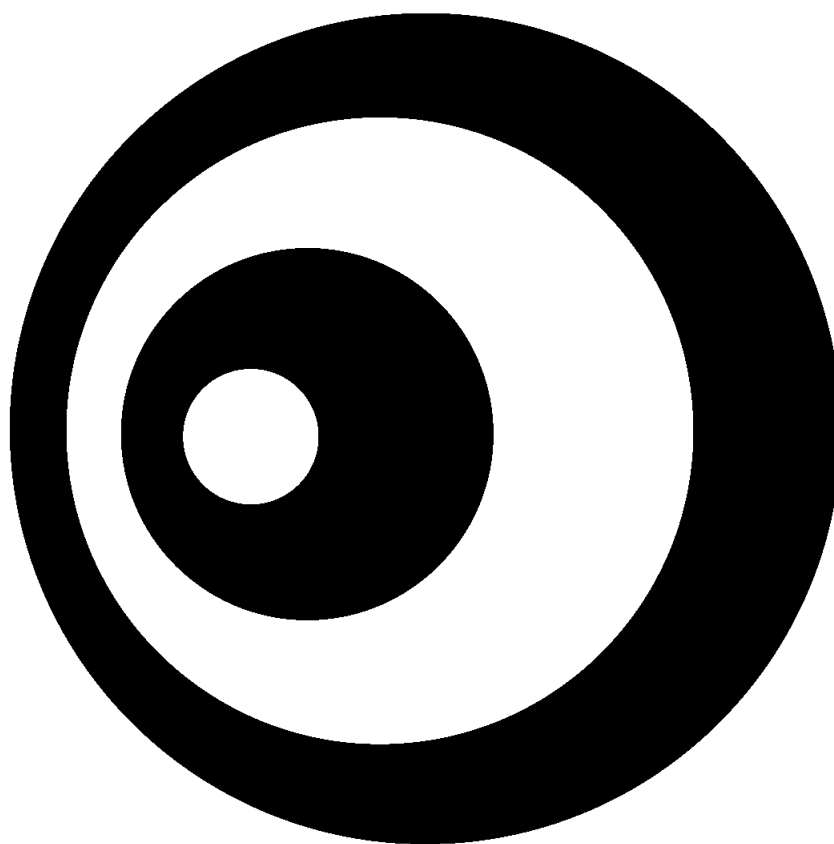
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Hakon Sundby
Statsautorisert revisor



Innkalling

til ordinært årsmøte 2023



Johan Scharffenbergs vei 120-172

Årsberetning/Regnskap



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2023 i Boligsameie Johan Scharffenbergsvei 120-172, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120 -172 avholdes mandag 17. april 2023 kl. 17 på Skullerudstua, Olaf Helsetsvei 2, 0694.

Det vil bli avholdt et beboermøte etter endt årsmøte, med informasjonssaker fra styret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER 2022/2023

Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- A) **Solceller på tak:** På årsmøte 2022 fikk styret mandat til å utredemuligheten for solcelleanlegg på taket. Det er svært gode solforhold der. Styret skal innhente tilbud på solcellepanel på taket i blokken. Om styret finner at inntektene på langt sikt sannsynligvis overstiger engangsinvesteringen, så skal styret bestillesolcelleanlegg og få det montert forskriftsmessig. Overstiger investeringen 1.400.000 kr inkl MVA, så må styret informere andelseierne ekstra, og da eventuelt ta dette opp som ekstraordinær sak, eller få godkjenning på neste årsmøte. Det forutsettes at styret får godkjente montører til å installeresolcelleanlegget. Styret må ved en anskaffelse også vurdere om det er mulig å få noe av investeringen dekket gjennom offentlige støtteordninger – f.eks ENOVA. Sameiet har pr i dag tilstrekkelige midler på bank-konto til å dekke denne investeringen uten å ta opp lån. Dette som en følge av strengøkonomisk kostnadsstyring. En anbudsprentasjon kan f eks gis på et ekstraordinært årsmøte.

• **Styrets innstilling:** Styret søker fornyet mandat til å innhente anbud og undersøke mulighet for delvis refusjon gjennom offentlige støtteordninger (f eks ENOVA) . Kostnadsramme på inntil 1.400.000 kr?

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av to styremedlemmer og et varamedlem for 1 år.



Oslo, 3.4. 2023

Styret i Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120 -172

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte. Det er kun én stemme per seksjon.



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 4. mai 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Alf Magne Rygg	2022 (1år)
Styremedlem:	Kai Thorvildsen	2022 (1år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygninger med til sammen 28 seksjoner. Sameiets eiendom har Gårdsnr.168 Bruksnr.90 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 714 039.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Dokumentet er elektronisk signert

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via deres hjemmeside www.telia.no eller på telefon 0550.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 64010174.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 885 for 2021.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

- Styret har i 2022 bestått av 2 personer. Dette har fungert svært bra. Det er hyppig kontakt, og de sakene som er kommet på bordet er blitt tatt i kjapt og effektivt. Det har vært både fysiske og elektroniske styremøter i 2022. Siden Boligsameiet gjennomførte en stor malerjobb på hele blokka i 2022, så har kontakten spesielt i den perioden vært spesielt hyppig. Styret har også i år hatt et stort fokus på å få til god og effektiv drift, samt oppnå et godt bomiljø.
- Det har vært 4 stk fysiske styremøter i løpet av året, og i tillegg har det altså vært utstrakt elektronisk kommunikasjon. Det har også vært et mål å drive sameiet kostnadseffektivt, slik at større prosjekter kan tas tak i senere, uten at sameiet trenger å ta opp mye lån, siden vi nå har en god del midler tilgjengelig. Styret gjennomførte i 2022 en stor anbudsprosess for maling av hele blokka. Her var det store variasjoner i pris. Etter mye forarbeid valgte vi en leverandør. Dette malerfirmaet gjennomførte malerjobben helt i henhold til både kostnadsbudsjett og estimert tid. Det kom heller ikke noen klager fra beboere underveis, noe som også er et positivt tegn. Boligsameiet gjennomførte altså denne omfatte malerjobben uten overskridelser, og uten å ta opp noe lån eller øke husleien. Det er vi meget fornøyd med.
- Styret har også startet jobben med å se på solceller på taket. Dessverre er dette blitt forsinket, da det både var vanskelig å finne leverandører som ville gi bindende tilbud til boligselskap, dessuten var det også kapasitetsutfordringer hos mulige leverandører. Nå virker det likevel som at kapasitetsutfordringene i bransjen er forbedret, derfor vil styret fortsette arbeidet med å se på solceller på taket.

Nedenfor er en kjapp og forenklet oversikt over ting og saker som er utrettet i løpet av året:

- Maling av hele blokka. Arbeidet bestod av spyling, skraping og maling av hele bygget minst 2 strøk. Det ble gjennomført i henhold til budsjett, og ingen klager er kommet, hverken fra naboer eller beboere. Arbeidet ble gjennomført av Engers Malerfirma, og hele prosjektet var ferdig og betalt i oktober 2022.
- Fellesgarasjen: Her er det installert røykvarslere i 2022. Dette er et framskritt, selv om brannsikringen må bli enda bedre også der. Det er særlig viktig, siden lading av biler og sykler blir stadig vanligere. Styret har registrert at enkelte beboere lader bilen fra strømuttak som ikke er beregnet for bil-lading. Dette er svært brannfarlig, og styret ber beboere og andre om å rapportere om biler i fellesgarasjen lader EI-biler fra strømuttak som ikke er beregnet på dette. Lapper om dette henger nå i garasjen, men her må vi alle bidra å følge med.
- Utvendig på blokken er lys sjekket og byttet.
- Vaktmesterboden og deler av fellesarealet i garasjen er ryddet. Et problem er at møbler og søppel plasseres i fellesgarasjen jevnlig. Dette er både brannfarlig, og koster boligsameiet unødvendig mye. Styret ber beboere og andre si i fra om man ser at noen plasserer møbler og liknende i fellesgarasjen.
- Styret har utredet mulig installasjon av solcelleanlegg på tak. Dette blir et viktig punkt for kommende år. Styret vil jobbe for å innhente tilbud på solcelle-anlegg på taket.
- Søppelrom ryddet flere ganger. Det er et evig problem at søppel blir kastet utenfor søppelrommet og ikke oppi søppelcontainerne. Her ber vi alle beboerne om å si i fra til dem dere ser, som ikke gjør dette. Styret bestilte container vår 2022 slik at beboerne kunne bli kvitt

Dokumentet er elektronisk signert



større ting. Dette skal vi også gjøre i 2023. Det står nå en strøkasse utenfor blokka, slik at beboerne også selv kan hive ut litt strøsand når det har snødd for mye.

- Garasjedøra er nå forhåpentligvis ordnet skikkelig. Etter mye feilsøking, så håper vi nå at den fremover vil fungere skikkelig. I forbindelse med strømbrudd i store deler av Oslo den 26.03.2023, så måtte sikringen nullstilles, og dette er gjort. Nå skal garasjedøra være mer driftssikker håper vi.
- Assisterte Norsk brannvern med innlåsing av fellesdører. Dette skjedde når brannvarslere og sløkkeutstyr ble sjekket. Dessverre fikk de ikke full tilgang til alle leilighetene dette året heller. Dette er noe styret må jobbe med framover, slik at brannsikkerheten alltid er best mulig. Det er viktig at alle som bor i leilighetene slipper inn dem som skal dele ut batterier og sjekke brannslukningsutstyr. Norsk Brannvern leverte en fylldig rapport etter årets gjennomgang. Her var det mye som ble påpekt. Bla var det flere leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende sikkerhet. Årets kontroll ble gjennomført 6. september 2022. På forhånd ble det sendt sms, og det var hengt opp lapper. Vi skal ha en ny kontroll av Norsk Brannvern kort etter sommeren. Eierne av leilighetene oppfordres til å ta skikkelig tak i dette, slik at vi sikrer at alle leilighetene blir kontrollert, og at pålegg følges opp. Representanten fra Norsk Brannvern gir grundig og god forklaring når de er på inspeksjon, men eierne kan også få tilsendt hele rapporten fra Norsk Brannvern ved henvendelse til styreleder. Styret oppfordrer sterkt til enda større fokus på brannsikkerhet, og som nevnt ønsker vi at det ved årets kontroll 2023 blir færre leiligheter hvor man ikke slipper inn, og i tillegg at alle pålegg som gis følges skikkelig opp. Dette er kjempeviktig.
- Styret innkalte til felles sameiermøte 20. mai 2022. Dette var en stor suksess. Vi fikk da diskutert flere ulike saker, og loddet stemningen for den kommende malerjobben. Det antas at det er en av hovedårsakene til at malingen av hele blokka kunne skje så knirkefritt og effektivt. Alle var godt informerte på forhånd.
- Innbrudd: Det har vært noen tilfeller av at uvedkommende har kommet seg inn i fellesgarasjen. Det medførte både hæververk og tyveri fra 7 boder, men ikke minst også mye utrygghet. Styret oppfordrer alle til å være påpasselige, slik at uvedkommende ikke kommer inn i fellesgarasjen etter at dere har kjørt gjennom porten.
- Ordensregler: Som tidligere år, ber vi om at alle skjerper innsatsen for å overholde ordensreglene. Ski, sykler og barnevogner skal ikke plasseres utenfor i svalgangene. Det er brannfarlig, og noe Norsk Brannvern påpeker hvert år. Videre må grilling skje under ordnede forhold. Aldri forlat grillen, og sjekk hele tiden om grillen er lov å bruke. Det er regler for det. Videre ber vi om at alle respekterer forbud mot støy, fest og jobbing som kan forstyrre andre utenom tidene det er lov. Gi beskjed til naboer om dere skal ha selskap, så ordner det meste seg, men følg uansett ordensreglene også her!

Alt i alt er vi meget fornøyde med året som er gått, og håper at beboerne trives i den flotte gården vår 😊!

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 1 257 024.
Det er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 1 540 180.
Dette er kr -707 870 høyere enn budsjett budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere vedlikeholdskostnader i form av utvendig maling som ikke har vært tatt høyde for ved oppsettingen av budsjettet, samt noen mindre beløp på andre kostnadsposter.

Resultatet av driften året 2022 viser et negativt årsresultat på kr -263 850.
Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.
Budsjettet ligger vedlagt.
Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 337 765.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 13% i 2023.
Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4 % i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo

Styret

i

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Alf Magne Rygg
Styreleder

Kai Thorvildsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei
120-172**

2022

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172 Org.nr. 975714039

Dokumentet er elektronisk signert



Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 257 024	1 250 304	1 250 304
Sum inntekter		1 257 024	1 250 304	1 250 304
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	3	526 971	461 000	509 626
Vedlikeholdskostnader	4	729 598	87 500	42 226
Honorarer	5	81 550	74 850	76 752
Forsikringer	6	112 396	107 000	103 579
Andre kostnader	7	21 206	33 500	30 080
Sum kostnader		1 540 180	832 310	830 723
Driftsresultat		-283 156	417 994	419 581
Finansinntekter	8	19 306	0	17 905
Sum finansinnt.- og kostnader		19 306	0	17 905
Resultat		-263 850	417 994	437 486

Dokumentet er elektronisk signert



Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		37 189	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		265 793	231 703
Bank	9	2 915 979	3 253 235
Sum omløpsmidler		3 218 962	3 484 938
Sum eiendeler		3 218 962	3 484 938
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 063 704	3 327 553
Sum egenkapital	10	3 063 704	3 327 553
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		135 077	140 276
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 400	17 108
Annen kortsiktig gjeld		12 781	0
Sum kortsiktig gjeld		155 258	157 384
Sum gjeld og egenkapital		3 218 962	3 484 938
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		3 218 962	3 484 938
Kortsiktig gjeld		155 258	157 384
Sum Arbeidskapital		3 063 704	3 327 553

OSLO,
STYRET FOR Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Alf Magne Rygg
Styreleder

Kai Åge Thorvidsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar	60 000
Sum lønnskostnader	68 460

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	9 159
Offentlige avgifter	197 104
Renovasjon	8 939
Strøm/nettleie	73 941
Tv, bredbånd	125 787
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	24 594
Vaktmestertjeneste	87 448
Sum driftskostnader	526 971

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	13 646
Vedlikehold brannvernanlegg	18 545
Vedlikehold bygninger	693 479
Vedlikehold VVS	3 929

Dokumentet er elektronisk signert



Sum vedlikeholdskostnader 729 598

Note 5 Honorarer

Andre honorar	7 450
Forretningsførsel	63 759
Revisjonshonorar	10 341
Sum honorarer	81 550

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Flattum & Co AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	112 396
Sum forsikring	112 396

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	5 227
Datakostnader	10 372
Porto/kopi/arkiv	5 606
Øreavrounding	0
Sum andre kostnader	21 206

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	11 885
Annen renteinntekt	276
Renteinntekt, bank	7 146
Sum finansinntekter	19 306

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 602 420
Høyrentekonto 8397.10.20655	1 307 918
Skattetrekkkonto 9666 01 50304	5 642
Sum bankinnskudd	2 915 979

Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	3 327 553	-263 850	3 063 704
Sum egenkapital	3 327 553	-263 850	3 063 704

Dokumentet er elektronisk signert



Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 250 304	1 257 024	1 250 304	1 250 304
Sum inntekter	1 250 304	1 257 024	1 250 304	1 250 304
Kostnader:				
Lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	517 586	526 971	461 000	509 626
Vedlikeholdskostnader	93 538	729 598	87 500	42 226
Honorarer	78 510	81 550	74 850	76 752
Forsikringer	119 840	112 396	107 000	103 579
Andre kostnader	34 605	21 206	33 500	30 080
Sum kostnader	912 539	1 540 180	832 310	830 723
Driftsresultat	337 765	-283 156	417 994	419 581
Finansinntekter	0	19 306	0	17 905
Sum finansinnt.- og kostnader	0	19 306	0	17 905
Resultat	337 765	-263 850	417 994	437 486

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St.Olavs gate 25
0166 Oslo

17. februar 2023

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for **Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172** pr 31. desember 2022 bekrefter vi at formålet med dette brevet er å kunne konkludere på hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

REGNSKAP

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameietets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at **regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.**
2. **Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.**
3. Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i **overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.**
4. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er **korrigert eller omtalt.**
5. Vi mener at virkningen av ikke korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

OPPLYSNINGER SOM ER GITT

6. Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet og ligningspapirer, om regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til ansatte som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente **revisjonsbevis fra.**
7. **Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.**
8. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatet av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
9. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameietet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheter kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
11. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameietets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
12. Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt av tredjeparter.
13. Sameietet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på sameietets eiendeler, med unntak av det som fremgår av notene til regnskapet

Med vennlig hilsen

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Styrets leder

Regnskapsansvarlig


Dokumentet er elektronisk signert



Årsmøtedokument...

Name	Date	Name	Date
Rygg, Alf Magne Møinichen	2023-03-28	Thorvildsen, Kai Åge	2023-03-28

Identification

 bankID™ Rygg, Alf Magne Møinichen

Identification

 bankID™ Thorvildsen, Kai Åge



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no