



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 202 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 345 321	-576
Sum inntekter		2 345 321	-576
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	80 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 090	7 515
Annen driftskostnad		1 553 494	1 331 142
Sum kostnader		1 781 144	1 418 657
Driftsresultat		564 177	-1 419 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 468	758
Sum finansinntekter		3 468	758
Annen finanskostnad		375 803	241 457
Sum finanskostnader		375 803	241 457
Netto finans		-372 335	-240 699
Ordinært resultat før skattekostnad		191 842	-1 659 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 842	-1 659 932
Årsresultat		191 842	-1 659 932
Totalresultat		191 842	-1 659 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 842	-1 659 932
Sum overføringer og disponeringer		191 842	-1 659 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		849 201	894 291
Sum varige driftsmidler		849 201	894 291
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		849 201	894 291
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 378	10 797
Andre fordringer		79 974	68 464
Sum fordringer		87 352	79 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 576	532 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 576	532 331
Sum omløpsmidler		778 928	611 593
SUM EIENDELER		1 628 129	1 505 884

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			
Udekket tap		8 123 513	8 315 355
Sum opptjent egenkapital		-8 123 513	-8 315 355
Sum egenkapital		-8 123 513	-8 315 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 364 869	9 607 485
Sum annen langsiktig gjeld		9 364 869	9 607 485
Sum langsiktig gjeld		9 364 869	9 607 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 715	1 601
Leverandørgjeld		254 846	193 150
Annen kortsiktig gjeld		129 212	19 002
Sum kortsiktig gjeld		386 773	213 753
Sum gjeld		9 751 642	9 821 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 628 129	1 505 883



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 608236

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 202 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 345 321	-576
Sum inntekter		2 345 321	-576
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	80 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 090	7 515
Annen driftskostnad		1 553 494	1 331 142
Sum kostnader		1 781 144	1 418 657
Driftsresultat		564 177	-1 419 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 468	758
Sum finansinntekter		3 468	758
Annen finanskostnad		375 803	241 457
Sum finanskostnader		375 803	241 457
Netto finans		-372 335	-240 699
Ordinært resultat før skattekostnad		191 842	-1 659 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 842	-1 659 932
Årsresultat		191 842	-1 659 932
Totalresultat		191 842	-1 659 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 842	-1 659 932
Sum overføringer og disponeringer		191 842	-1 659 932



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		849 201	894 291
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		849 201	894 291
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 378	10 797
Andre fordringer		79 974	68 464
Sum fordringer		87 352	79 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 576	532 331
Sum omløpsmidler		778 928	611 593
SUM EIENDELER		1 628 129	1 505 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 123 513	8 315 355
Sum opptjent egenkapital	-8 123 513	-8 315 355
Sum egenkapital	-8 123 513	-8 315 355
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 364 869	9 607 485
Sum annen langsiktig gjeld	9 364 869	9 607 485
Sum langsiktig gjeld	9 364 869	9 607 485
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 715	1 601
Leverandørgjeld	254 846	193 150
Annen kortsiktig gjeld	129 212	19 002
Sum kortsiktig gjeld	386 773	213 753
Sum gjeld	9 751 642	9 821 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 628 129	1 505 883



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7062 Sameiet Sandakerveien 10 B-E





Til seksjonseierne i Sameiet Sandakerveien 10 B-E

Velkommen til årsmøte, 15. mars 2023 kl. 18.00 i Hønse-Lovisas hus, Sandakerveien 2.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sandakerveien 10 B-E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Sandakerveien 10 B-E
avholdes 15. mars 2023 kl. 18.00 i Hønse-Lovisas hus, Sandakerveien 2.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) 10 000,-kr i økning av styremedlemmenes honorar til sammen. Dette honoraret er ikke økt siden 2018 og var da lite i forhold til arbeidet som utføres. Inkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 21.02.2023
Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B-E

Kittil A Aarnes Stine Baggersgaard Agnethe Maria Kjøle

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kittil A Aarnes	Sandakerveien 10 B
Styremedlem	Stine Baggersgaard	Sandakerveien 10 E
Styremedlem	Agnethe Maria Kjøle	Sandakerveien 10 D
Varamedlem	Georgina Ruth A. Askeland	Sandakerveien 10 D
Varamedlem	Thea Ellingsen Grant	Sandakerveien 10 C

Valgkomiteen

Karl Gustav K. Olsson	Sandakerveien 10 B
Anette Kristine Pedersen	Sandakerveien 10 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret på vår Facebookside Sameiet Sandakerveien 10 B-E, på E-post: sandervn10b@styrerommet.no

Vibbo og Facebookside

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. Oppdaterte saker som omhandler Sameiet, finner du på vår lukkede Facebook side. Vår tidligere nettside er ikke lengre i bruk.

Generelle opplysninger om Sameiet Sandakerveien 10 B-E

Sameiet består av 49 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sameiet Sandakerveien 10 B-E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982202388, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 226

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

Sameiet Sandakerveien 10 B-E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter:

Styret har avholdt 12 fysiske møter, og en rekke avgjørelser har blitt drøftet og ansvarsfordelinger har blitt fordelt på styrets messenger gruppe. Styret har opprettet en lukket FB gruppe hvor vi alle kan kommunisere med eiere/beboere. Vedtektene er også oppdatert for å være i samsvar med årsmøtets avgjørelse om at dyrehold ikke er lov før styret har godkjent dyret. Vannlekkasjen vi hadde i 4 og 5 etasje i E-oppgangen er utbedret

Styrommet:

I mai fjernet styret alt inventaret på styrommet, helsparklet vegger og tak og malte det før det ble satt opp nye lyspunkter og nytt hybelkjøkken med kjøleskap og plater. Styret kjøpte også inn en sofaseng, samt dyner og puter og innredet rommet med gulvteppe og maleri. I dag brukes styrommet som ett gjesterom. Det har vært entydig positive tilbakemeldinger fra de som har brukt gjesterommet.

Målet med gjesterommet er at eiere skal kunne be sin familie og venner til å komme og bo hos dem i Oslo uten at de skal måtte leie hotellrom langt fra sameiet. Eiendomsmeglere vi har brukt for å takserer vaktmesterboligen påpeker at det også vil gi en bedre pris ved salg av egen leilighet.

Endring av måling av vann;

Vann og avløpsverket setter opp prisene fra 1. januar med 10%. Hittil har de beregnet vannforbruk ut fra leilighetenes areal, som er beregnet slik at det fremstår som at sameiet bruker mer vann og derfor kan ta høyere avgift enn det reelle forbruket.

For å senke avgiften har sameiet skiftet ut de mekaniske målerne med digitale målere dermed må VAV fakturere oss ut fra reelt forbruk. For at det skal lønne seg, er det nødvendig at beboerne også har ett bevisst forhold til sitt vannforbruk.

Radonmåling i bygget:

Radonmålere ble satt ut i flere leiligheter og samlet data i 4 måneder. Resultatet viser at det er lav radongass i sameiet, og langt under grenseverdiene.

Rehabiliter balkongene ut mot Ring 2 og trappen opp til oppg. E.:

De seriøse tilbudene var langt over hva sameiet kunne binde seg til, med tanke på høyere renter og ett usikkert strømmarked. De blir utbedret så snart økonomien tillater det.

Vaskeriet:

Tørketrommelen i vaskeri 1 har blitt demontert og kjørt bort. Denne har ikke blitt erstattet, da styret har sett at det holder med tørkerommet og en tørketrommel i hverdagen. Det har vært problemer med sameiets nettside hvor sameiets beboere booker vaskerommene. Sameiet går derfor over til den gamle metoden med å reservere vaskeri med nøkkel på en reservasjonstavle, og kun de som har fast månedsleie av vaskeriet har kode til vaskeriet.

Vaktmesterordningen i stedet for dugnad:

Ordningen fungerer optimalt og det er kun en leilighet som har valgt å betale fremfor å utføre oppgavene. Ordningen blir derfor videreført, og sameiet ønsker å lage en sommerfest i stedet for grilling etter dugnaden.



Refinansiering av lån:

3 480 000,- kroner er refinansiert ved å sikre lånet i fast eiendom, sameiets utleiebolig. Samme beløp er nedbetalt på usikret lån. Dette fører til lavere renteutgifter på denne delen av lånet.

Reforhandlet avtalen med vaskeribyrået:

Etter å ha sagt opp avtalen har selskapet gått med på en avtale som kun binder styret opp med 2 måneders gjensidig oppsigelse og at de ikke legger på KPI for 2023. Det gir oss større forhandlingsmakt og billigere tjenester.

Fibernet i hele sameiet:

Etter flere klagesaker over dårlig nett som stadig faller ut, og en økning på over 20% av tjenestene fra Telia, la styret nett tjenesten ut på anbud. Home Net kom med det klart beste tilbudet. Den nye avtalen vil spare sameiet i overkant av 80 000,-kr i året. Home Net vil legge inn ett fullverdig fibernet i sameiet, tilknyttet fibernet. Estimert kostnad for Home_Net er 488 596,-kr (hvilket Home_Net påtar seg), mot at sameiet binder seg til 5 år, med kostnadsbestemt økning kun styrt av KPI. Det vil gi oss billigere tjenester og ett moderne fibernet av en operatør som skårer høyt i brukerundersøkelser. Det nye fibernet vil stå ferdig 01.12.23 Styret har også fremforhandlet at de gir gjesterommet gratis nett tilkobling.

Nytt callinganlegg:

Etter år med mange reoperasjoner på callinganlegget fant vi de billigere å anskaffe ett moderne callinganlegg med garanti på 5 år. Det stod ferdig før jul.

Lyspunkter i kjeller og oppganger.

Disse er skiftet ut grunnet dårlig kvalitet.

Inngjerding av parkeringsplassene.

Det er gjennomført og parkeringsetaten har ikke lenger anledning til å gi parkeringsgebyr på sameiets p-plasser innenfor gjerdet. Det har også medført færre som parkerer ulovlig.

Solcelleanlegget.

Solcelleanlegget har nå vært i drift i ett helt år og har mer enn halvert strømkostnadene på tross av rekordhøye strømpriser. I sommerhalvåret selger sameiet også strøm som gjør at sameiet tåler høyere utgifter i de kaldeste månedene.

Forfallent arbeid og oppfølging av regulære styreoppgaver.

Ut over det ovenstående har styret utført forfallent arbeid som tilfaller styret som å reparere ting som går i stykker, innhente rørlegger og elektriker ved behov og besørget service på den elektriske varmekjelen når det har vært nødvendig.

LISTE OVER VEDLIKEHOLDSETTERSLEP.

- Varmt og kaldtvannsrørene må skiftes i kjelleren, samt kraner da de har delvis rustet og medfører mye ekstraarbeid og unødig kostbare reparasjoner og at hele gården må tappes ned for vann. Ved å lage en varmtvannsloop vil sameiet også bruke mindre varmtvann da de oppgangene som ligger lengst unna varmekjelen vil få varmtvann like raskt som den oppgangen som er rett over varmtvannskjelen. Dette vil spare penger ved at det brukes mindre vann og hele gården vil ikke måtte klare seg uten vann når en leilighet trenger reparasjon.
- Sameiet må restaurere vegger og gulv på balkongene mot ring 2.



- Rive og bygge ny trapp utenfor oppgang E.
- Nye brannsikre dører i kjelleren som kreves av brannvesenet.
- Pusse opp postkassene.
- Skifte ut utgangsdørene.
- Snøsikre tak.
- Anskaffe tilstandsrapport
- Skifte av varmtvannsbereder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 392 155.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

For å imøtekomme denne økningen har styret satt inn målere som viser hvor mye vann vi faktisk bruker i stedet for vann i forhold til kvm som VAV beregner som mer enn normal bruk.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, men grunnet solcelleanlegget har vi betalt drøyt 120 000,-kr mindre enn i 2021.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sandakerveien 10 B-E.



Lån

Sameiet Sandakerveien 10 B-E har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret har reforhandlet lånet så 3 400 000,-kr er knyttet opp til vaktmesterboligen og dermed har lavere rente.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sandakerveien 10 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sandakerveien 10 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LVE3X-FIUMW-K8BNS-Q0EQ7-ND7OD-BG548



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 22:41:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LVE3X-FIUMW-K8BNS-Q0EQ7-ND7OD-BG548

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).

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/validator>



SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
ORG.NR. 982 202 388, KUNDENR. 7062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 312 161	2 411 762	2 359 000	2 378 016
Andre inntekter	3	33 160	45 084	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 345 321	2 456 846	2 379 000	2 398 016
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-11 280	-22 500	-13 000
Styrehonorar	5	-160 000	-80 000	-160 000	-90 000
Avskrivninger	14	-45 090	-7 515	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 746	-9 150	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 873	-86 368	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-1 320	-11 068	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-460 771	-2 572 493	-705 000	-510 000
Forsikringer		-96 965	-97 022	-103 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-300 748	-288 598	-296 000	-325 000
Energi/fyring	10	-255 588	-381 766	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 570	-236 673	-243 000	-255 000
Andre driftskostnader	11	-79 914	-148 702	-125 500	-95 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 781 144	-3 930 635	-2 089 000	-1 835 500
DRIFTSRESULTAT		564 177	-1 473 790	290 000	562 516
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 468	758	0	0
Finanskostnader	13	-375 803	-241 457	-280 000	-560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-372 335	-240 699	-280 000	-560 000
ÅRSRESULTAT		191 842	-1 714 489	10 000	2 516
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 714 489		
Reduksjon udekket tap		191 842	0		



**SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
ORG.NR. 982 202 388, KUNDENR. 7062**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler		849 201	894 291
SUM ANLEGGSMIDLER		849 201	894 291
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		7 378	10 797
Forskuddsbetalte kostnader		79 974	68 464
Driftskonto OBOS-banken		385 405	228 702
Sparekonto OBOS-banken		306 171	303 629
SUM OMLØPSMIDLER		778 928	611 593
SUM EIENDELER		1 628 129	1 505 884
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 123 513	-8 315 355
SUM EGENKAPITAL		-8 123 513	-8 315 355
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 364 869	9 607 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 364 869	9 607 485
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 798	19 002
Leverandørgjeld		254 846	193 150
Påløpte renter		2 715	1 601
Annen kortsiktig gjeld	17	87 414	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		386 773	213 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 628 129	1 505 883
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.02.2023
Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B

Kittil A Aarnes/s/

Agnethe Maria Kjøle/s/

Stine Baggersgaard/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 982 617
Felleskostnader fast eiendom, seksjonert lokal	65 328
Felleskostnader fast eiendom, parkeringsleie	49 200
Felleskostnader fast eiendom, lån	215 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 312 161

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

Nettinnbetalinger	3 500
Utleie	14 235
Vaskeri	15 425
SUM ANDRE INNTEKTER	33 160

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 746.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-278 973
Drift/vedlikehold VVS	-37 155
Drift/vedlikehold elektro	-45 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 727
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 379
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 180
Kostnader leiligheter, lokaler	-76 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 771

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

Vann- og avløpsavgift	_____	-180 114
Renovasjonsavgift	_____	-120 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	_____	-300 748

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	_____	-255 588
SUM ENERGI / FYRING	_____	-255 588

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	_____	-1 400
Annet driftsmateriale	_____	-3 218
Renhold ved firmaer	_____	-60 409
Andre fremmede tjenester	_____	-1 105
Andre kontorkostnader	_____	-3 734
Kontingenter	_____	-2 950
Bank- og kortgebyr	_____	-3 060
Velferdskostnader	_____	-242
Tap på fordringer,	_____	-3 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	_____	-79 914

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	_____	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	_____	2 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	_____	363
SUM FINANSINTEKTER	_____	3 468

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	_____	-375 803
Renter på leverandørgjeld	_____	0
SUM FINANSKOSTNADER	_____	-375 803

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcellepanel	
Tilgang 2021	901 806
Avskrevet tidligere	-7 515
	-45 090
	<u>849 201</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	<u>849 201</u>

NOTE: 15**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN
OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-8 789 743
Nedbetalt tidligere	874 648
Nedbetalt i år	199 998
	-7 715 097

OBOS-BANKEN
OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	7 610
Nedbetalt i år	42 618
	<u>-1 649 772</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-9 364 869</u>



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	—	-87 274
fakturaomkostninger		-140
		-87 414



Styrets forslag:

Honoraret økes med kr 10 000,- som fordeles likt mellom styremedlemmene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kittil Aarnes Sandakerveien 10B 0473 Oslo

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Georgina Askeland Sandakerveien 10D, 0473 Oslo

2. Thea Ellingsen Grant Sandakerveien 10C, 0473 Oslo

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Sameiet Sandakerveien 10 B-E

Karl Gustav K. Olsson
Anette Kristine Pedersen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind forsikring med forsikringsnummer 23520713. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen på kr. 10 000,- dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av callinganlegg
2022	Styrerrommet er pusset opp til gjesterom
2022	Skiftet ut vinduene i 6 etg. E oppg.
2021	Rehabiliterte taket og stormsikret det.
2021	Monterte og startet solcelleanlegget
2020-2021	Rehabiliterte tørkerommet og fjernet el. Oppvarming til fordel for radiatorer.
2020	Asbestsanering og nye radiatorrør og utskifting av radiatorkraner og luftekraner hvor det var behov.
2019	Oppdatering av el-anlegg og nye lyspunkter
2019-2019	Rehabilitering av soilrør og bunnledning
2018 - 2018	Installering av bergvarme
2016 - 2016	Oppussing av oppganger
2015 - 2015	Utskiftning av kjøkkensoilrør
2014 - 2015	Videreføring av vedtatt vedlikehold.
2013	Oppstart; Vindusutskifting + drenering



7062 Sameiet Sandakerveien 10 B-E

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.