



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 008 481
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 823 967	2 634 139
Sum inntekter		2 823 967	2 634 139
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 218 804	1 649 868
Sum kostnader		2 344 314	1 775 378
Driftsresultat		479 653	858 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 277	38 229
Sum finansinntekter		42 277	38 229
Annen finanskostnad		280 848	223 145
Sum finanskostnader		280 848	223 145
Netto finans		-238 571	-184 916
Ordinært resultat før skattekostnad		241 082	673 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		241 082	673 845
Årsresultat		241 082	673 845
Totalresultat		241 082	673 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 082	673 845
Sum overføringer og disponeringer		241 082	673 845



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			
Andre fordringer		289 209	240 525
Sum fordringer		289 209	240 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 505	1 433 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 505	1 433 366
Sum omløpsmidler		1 528 714	1 673 891
SUM EIENDELER		1 528 714	1 673 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 927 728	5 168 809
Sum opptjent egenkapital		-4 927 728	-5 168 809
Sum egenkapital		-4 927 728	-5 168 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 298 857	6 703 478
Sum annen langsiktig gjeld		6 298 857	6 703 478
Sum langsiktig gjeld		6 298 857	6 703 478
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 950	1 248
Leverandørgjeld		52 968	42 884
Annen kortsiktig gjeld		102 667	95 091
Sum kortsiktig gjeld		157 585	139 223
Sum gjeld		6 456 442	6 842 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 528 714	1 673 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477734

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 008 481
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 823 967	2 634 139
Sum inntekter		2 823 967	2 634 139
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 218 804	1 649 868
Sum kostnader		2 344 314	1 775 378
Driftsresultat		479 653	858 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 277	38 229
Sum finansinntekter		42 277	38 229
Annen finanskostnad		280 848	223 145
Sum finanskostnader		280 848	223 145
Netto finans		-238 571	-184 916
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		241 082	673 845
Årsresultat		241 082	673 845
Totalresultat		241 082	673 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 082	673 845
Sum overføringer og disponeringer		241 082	673 845



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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			
Andre fordringer		289 209	240 525
Sum fordringer		289 209	240 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 505	1 433 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 505	1 433 366
Sum omløpsmidler		1 528 714	1 673 891
SUM EIENDELER		1 528 714	1 673 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 927 728	5 168 809
Sum opptjent egenkapital		-4 927 728	-5 168 809



Sum egenkapital	-4 927 728	-5 168 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 298 857	6 703 478
Sum annen langsiktig gjeld	6 298 857	6 703 478
Sum langsiktig gjeld	6 298 857	6 703 478
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 950	1 248
Leverandørgjeld	52 968	42 884
Annen kortsiktig gjeld	102 667	95 091
Sum kortsiktig gjeld	157 585	139 223
Sum gjeld	6 456 442	6 842 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 528 714	1 673 891



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sarpsborggt. 16 Sameiet

3. mai 2023

Selskapsnummer: 6060





Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet

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

Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 19:00, Sagenehjemmet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Styret ønsker å avholde et kort beboermøte rett etter den formelle avstemningen i årsmøte. Dette for å kunne komme med orienteringssaker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brannvarsling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sarpsborggt. 16 Sameiet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Protokollvitner blir valgt i møte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.



Sak 7

Brannvarsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å koble Brann og redningsetaten direkte på brannvarslingsanlegget (tlf 110) i sameiet.

Estimert kostnad vil være 70 000kr - 80 000kr i året + eventuelle utrykninger (1-2 000kr).

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiet kobler Brann og redningsetaten (tlf 110) direkte på brannanlegget til sameie.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Martin Hosen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Stenersen
- Ole Lützow-Holm
- Trym Mygland Synnes
- Velges i årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Hovet Skjøtskift
- Velges i årsmøte





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paul Martin Hosen	Sarpsborggata 16 A
Styremedlem	Ole Lützow-Holm	Sarpsborggata 16 E
Styremedlem	Erik Hovet Skjøtskift	Sarpsborggata 16 B
Styremedlem	Guro Stenersen	Sarpsborggata 16 F
Styremedlem	Trym Mygland Synnes	Sarpsborggata 16 A
Varamedlem	Marte Flatejord	Sarpsborggata 16 F
Varamedlem	David Torsvik Hagetrø	Sarpsborggata 16 G

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.

Generelle opplysninger om Sarpsborggt. 16 Sameiet

Sameiet består av 83 seksjoner.

Sarpsborggt. 16 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008481, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 170

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

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

Møtevirksomhet

Styret har i 2022 gjennomført 8 styremøter. Det har vært et år uten frafall i styret!

Tak og Fasade

Vi har i 2022 engasjert firma for å kontrollere taket. Vi har i den forbindelse skiftet sprukne takstein, reneste takrenner og kontrollert beslag. Som en oppfølging av melding om isras ved innganger og isdannelse i gradrenner, har vi montert snøfangere i gradrennene.

Vi har også gjort vedlikehold av fasade, fjernet noe bom og ordnet puss skader rundt vinduer og kjellervinduer. Der det var nødvendig har vi rustbehandlet jernbjelke over vindu, før ny puss er lagt på. All ny puss er malt med silikatmaling.

Nedløp fra takrenner

Nedløp er spylt og kontrollert, dessverre ser vi at to nedløp et på nord og et på øst har falt delvis sammen og lar seg ikke ordne. Der er det fortsatt temporære løsninger, men det betyr at vi må et tidspunkt ordne drenering, og ikke lenger kan flikke på eldre nedløp slik vi har gjort.

Avløp

Vi har etter episoder med tette avløp og tilkalling av rørlegger for staking. Vi valgte derfor å få gjennomført en spyling av alle avløp fra leilighet og videre ut i avløpsstammen. Vi har også gjennomført videoanalyser av deler av røranlegget, 11 stammer av totalt 27 stammer, og der det ikke er avdekket vesentlige utfordringer. Vi anser avløp nå som nullstilt, og minner om at det er beboers ansvar og kostnad og sørge for at avløp i leilighetene ut til stamme holdes åpne. Ribbe og pinnekjøtt fett etter jula skal i restavfallet!

Vann

Vi har vært med i et prosjekt med kommunene for å måle vannforbruk, der G og F, ble målt. Dette indikerte at vi hadde en del å spare på å betale for faktisk forbruk, pr. 1000 ltr(M3), og ikke basert på areal.

Vi har da installert nye vannmålere på alle inntak; B(A,B og C), E(E og Holmestrandgata 15) og H. Kommune dekket kostnaden i G(G og F. Det blir nå tydeligere sammenheng mellom faktisk forbruk av vann og kostnaden til kommunen, og vi har muligheten til å påvirke dette selv gjennom redusert forbruk.

Investeringen var på 113 000 og er alt inntjent. Vi fikk i høst tilbakebetalt 123.000 og sparte ca. 50.000 i kostnad på vannmåleren som kommunen installerte. Videre ser det ut til at vi har en årlig innsparing på 100.000 inntil resten av Oslo også har fått vannmålere og ikke betaler pr. kvadratmeter.



Avfallsbrønner

Vi har fulgt opp et innspill fra Dag om å redusere kostnaden til renovasjon igjennom å endre en av brønnene fra restavfall til papp og papir som er gratis. Det ble gjort en beregning og deretter avstemt med Sarpsborggata 14 som vi deler anlegget med. Dette har gitt begge sameier lavere renovasjonsavgift ca. 60 000 i året, da vi ikke betaler for å kaste papp og papir.

Men for både renovasjon og vann har kommunen meldt økt kostnader for 2023.

Ventilasjon og luftkanaler

Styret vil minne på at Sarpsborggata 16 sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene, se eget tema på Vibbo. Kjøkkenhette med kullfilter kan gjerne monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom. Kjøkkenhetten skal ikke monteres med luftavløp direkte knyttet til avtrekksjaktene i pipeløpene.

Skadedyr

Konklusjon fra siste rapport i november fra Pelias er at det ser bra ut også i år. Pelias kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i kjellere men noe gnag på utvendige åtestasjoner av mus. Anbefalte tiltak er å fortsette å unngå lagring av gjenstander i fellesarealer i kjellere. Hold det ryddig og oversiktig. Vi opprettholder forebyggende avtale da det fra tid til annen har vært aktivitet i kjellere. Vi er en gammel bygård der rotter og mus kan finne nye veier inn.

Vaktmester og vasketjenester

Vi har en avtale med Oslo Bygårdsdrift AS. De håndterer nå både vask og vaktmestertjenester. Vi har innhentet tilbud fra et annet vaskeselskap som vi har akseptert og fra 1. mars 2023 er det «Rene Trapper AS» som vasker.

Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 9-11 mai, der vi ryddet fellesarealet, hekken ble gjødslet og beplantning gjort. Vi gjødslet også rosene, rosene som vi er takknemlige for at Margrethe tar seg av flere ganger i sesongen. Inngangsdørene til Sameiet ble påbegynt malt, og stor takk til de som fullførte etter at dugnaden var gjort.

Innleid container ble brukt i forbindelse med kasting av søppel fra fellesarealet, og tilgjengeliggjort for privat opprydding etter fellesarealene var ryddet. Vi fjernet sykler fra forrige «rusken aksjon» og som hadde stått i kjelleren i H, uten å være etterlyst eller savnet. Til våren vil vi i forbindelse med dugnaden klippe sykkellås igjen.

Grøntarealet og Pergola

Vaktmester klipper plen og vedlikeholder hekken, der den er såpass at den kan klippes. Vi har vedlikeholdt murstrukturene i bakgården og Pergolaen etter innspill fra beboer.

Vi har jobbet med tiltak for å gjøre bakgården mer barnevennlig og sett på mulighet for en liten huske og klatrestativ i bakgården. Dette er tiltak vi vil søke støtte for å gjennomføre og evt. vedtas på årsmøtet.



Kommunikasjon

Styret kan nås på mail, sarpsborggt16@styrerrommet.no. Mailen sjekkes ukentlig, med unntak av i helgene og helligdager. Vi ber allikevel om forståelse for at vi ikke alltid kan svare med en gang. Vi forsøker å svare alle innen maks en uke. I tillegg har sameiet en felles Facebook-gruppe, Sarpsborggata 16, som administreres av styret.

HMS

Det har vært gjennomført befarings av bygningsmassen som en del av HMS arbeidet. Gjenganger er at det står henstilt gjenstander utenfor leilighetene som ikke hører hjemme i en rømningsvei og øker brannfaren. Ta hensyn til dine naboer og la skoene «formere seg» foran døra

Isfangere blir installert for å unngå isras.

Vi har fortsatt tiltak som følge av Brannteknisk analyse og avvik fra denne, og har prioritert å fornye brannvarslingsanlegget da vi må være sikre på tidlig varsling når vi ikke har to rømningsveier.

Det ble gjennomført kontroll og skiftet batterier i brannvarslere fra Norsk Brannvern. De fikk besøkt 52 av 78 leiligheter 67% totalt. Av de kontrollert var det 7 som ikke hadde godkjent varsler eller røykvarsler manglet.

Minner om at alle hull i forbindelse med gjennomføring til leilighet må tettes forsvarlig, som typisk skjer med elektriske arbeider.

Det er utarbeidet brann dokumentasjon for sameiet som skal bli gjort tilgjengelig i hver trappeoppgang sammen med kart over møteplass ved brann.

Foreløpige planer for 2023:

- Lukke avvik jf. Norsk brannvern sin rapport og brannteknisk analyse
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av allerede iverksatt HMS arbeid
- Dugnad
- Se på mulighet for lekeplass og støtte til finansiering



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader fra 01.04.2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten kommunale avgifter, se note 9.

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 1 371 129.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 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 Sarpsborggt. 16 Sameiet.

Lån

Sarpsborggt. 16 Sameiet har lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 Sarpsborggaten 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sarpsborggaten 16.

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

Budsjetttallene 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>

Penneo Dokumentnr: 24K6Z-866PU-DBIAU-BY235-55NFM-STBOD



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 24K6Z-866PU-DBJAU-BY235-5SNFM-ST80D

Vedlegg 1
BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. Årsrapport til styrerommet no-2022.pdf side 2 av 2



SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 803 365	2 537 990	2 538 000	2 892 000
Andre inntekter	3	20 602	96 149	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 823 967	2 634 139	2 558 000	2 912 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 215	-16 215
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 529	-11 036	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-133 568	-129 803	-133 500	-140 700
Konsulenthonorar	7	-1 532	-38 288	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-1 709	0	0
Drift og vedlikehold	8	-919 076	-227 458	-1 042 000	-320 000
Forsikringer		-309 182	-315 423	-335 000	-366 500
Kommunale avgifter	9	-424 532	-518 668	-582 000	-639 900
Vaskeri		0	0	-15 000	0
Energi/fyring		-44 118	-34 267	-35 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 968	-175 968	-182 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-198 300	-197 250	-218 500	-213 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 344 314	-1 775 378	-2 688 215	-2 078 815
DRIFTSRESULTAT		479 653	858 761	-130 215	833 185
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 277	38 229	0	0
Finanskostnader	12	-280 848	-223 145	-222 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 571	-184 916	-222 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		241 082	673 845	-352 215	502 185
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		241 082	673 845		



SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 390	69
Forskuddsbetalte kostnader		284 819	240 456
Driftskonto OBOS-banken		725 244	923 375
Sparekonto OBOS-banken		514 262	509 992
SUM OMLØPSMIDLER		1 528 714	1 673 891
SUM EIENDELER		1 528 714	1 673 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 927 728	-5 168 809
SUM EGENKAPITAL		-4 927 728	-5 168 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 298 857	6 703 478
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 298 857	6 703 478
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 667	89 874
Leverandørgjeld		52 968	42 884
Påløpte renter		1 950	1 248
Annen kortsiktig gjeld		0	5 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 585	139 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 528 714	1 673 891
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2023
Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16

Paul Martin Hosen/s/ Ole Lützow-holm/s/ Erik Hovet Skjøtskift/s/
Guro Stenersen/s/ Trym Myglan Synnes/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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 623 185
Bredbånd	180 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 803 365

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	20 602
SUM ANDRE INNETEKTER	20 602

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 207, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 529.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 532
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 532
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-554 241
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-263 093
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-6 928
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 177
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-54 350
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 215
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 073
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-919 076
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-226 765
-----------------------	----------

Feieavgift	-16 459
------------	---------

Renovasjonsavgift	-181 308
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-424 532
-------------------------------	-----------------

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

Container	-12 337
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 608
Vaktmestertjenester	-108 704
Renhold ved firmaer	-57 962
Andre fremmede tjenester	-1 481
Trykksaker	-1 088
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 207
Andre kontorkostnader	-1 407
Porto	-300
Kontingenter	-2 148
Bank- og kortgebyr	-4 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 300

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 270
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 116
SUM FINANSINTEKTER	42 277

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-280 848
SUM FINANSKOSTNADER	-280 848

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.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -8 524 000

Nedbetalt tidligere 1 820 522

Nedbetalt i år 404 621

-6 298 857

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 298 857



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77549817. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Piperehabilitering	
2019 - 2020	Utskiftning av vinduer	
2015 - 2015	Etablering avfallsbrønner	
2011	Utskiftning av 21 takvinduer.	
2010	Vindusutskiftning	På grunn av kondemnabel tilstand er det skiftet 3 vinduer i fjerde etasje. Dette er de 2 vinduene i fasaden og et takvindu for baderommet i oppg A.
2009	Brannsikring	Gjennomført el-sjekk / utbedring av feil mangler. Brannsikring av fellesarealer, restaurering av piper, samt nye porttelefoner i oppgang E og F.
2008	Steinlegging på gangvei.	Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata, inspeksjon av tak og restaurering av trapp i oppgang C.
2007 - 2007	Vedlikehold av vinduer	Alle vinduer er malt 2 strøk utvendig. Vinduer som manglet eller ahdde dårlig kitting, er rekittet. Skadede glassruter er skiftet ut.
2006 - 2006	Maling av trappeopp ganger	Vegger og entredører i alle trappeopp gangene ble malt.
2005	Pusset småpiper	Samtlige små piper ble pusset sommer 2005. De store pipene med reklamasjonsskader ble pusset for Malermester Buers regning.
2003	Godkjenning av dører	I løpet av 2003 er alle entredører og kjellerdører godkjente i henholdsvis brannklasse B-30 og A-60.



2002	Utearealene er opparbeidet	Utearealene er opparbeidet og meget trovelige. Sameiet mottok i 2002 Oslo bys Vel / OBOS pris for triveligste uterom.
1995	Taket ble omlagt	Taket ble omlagt i 1995 med ny takstein, snøfangere, blikk, beslag og renner.
1993	Hovedtavle skiftet	Elektriske anlegg fungerer tilfredsstillende. Hovedtavlen ble skiftet 1993, og det ble gjort en tilstandsrapport på sammeiets fellesanlegg. Fellesanlegget, med unntak av hovedtavlen, er av eldre dato. I den enkelte leilighet har sameieren selv ansvar og tilstanden her varierer følgelig.
1992 - 2000 1985	Fasadene er rehabilitert Vinduer byttet	Fasadene er rehabilitert. Vinduer ble byttet ca 1985 og er jevnlig vedlikeholdt.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 6060 **Selskapsnavn:** Sarpsborggt. 16 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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