



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 560 743	2 163 282
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 560 743</b>	<b>2 163 282</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	126 215
Annen driftskostnad		4 093 403	7 734 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 214 513</b>	<b>7 860 677</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 653 770</b>	<b>-5 697 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 274	45 668
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 274</b>	<b>45 668</b>
Annen finanskostnad		218 795	27 931
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>218 795</b>	<b>27 931</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 521</b>	<b>17 737</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 835 291	-5 679 659
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		225 060	289 605
Sum fordringer		225 060	289 605
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 656	2 702 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 656	2 702 067
Sum omløpsmidler		1 438 716	2 991 671
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 438 716</b>	<b>2 991 671</b>

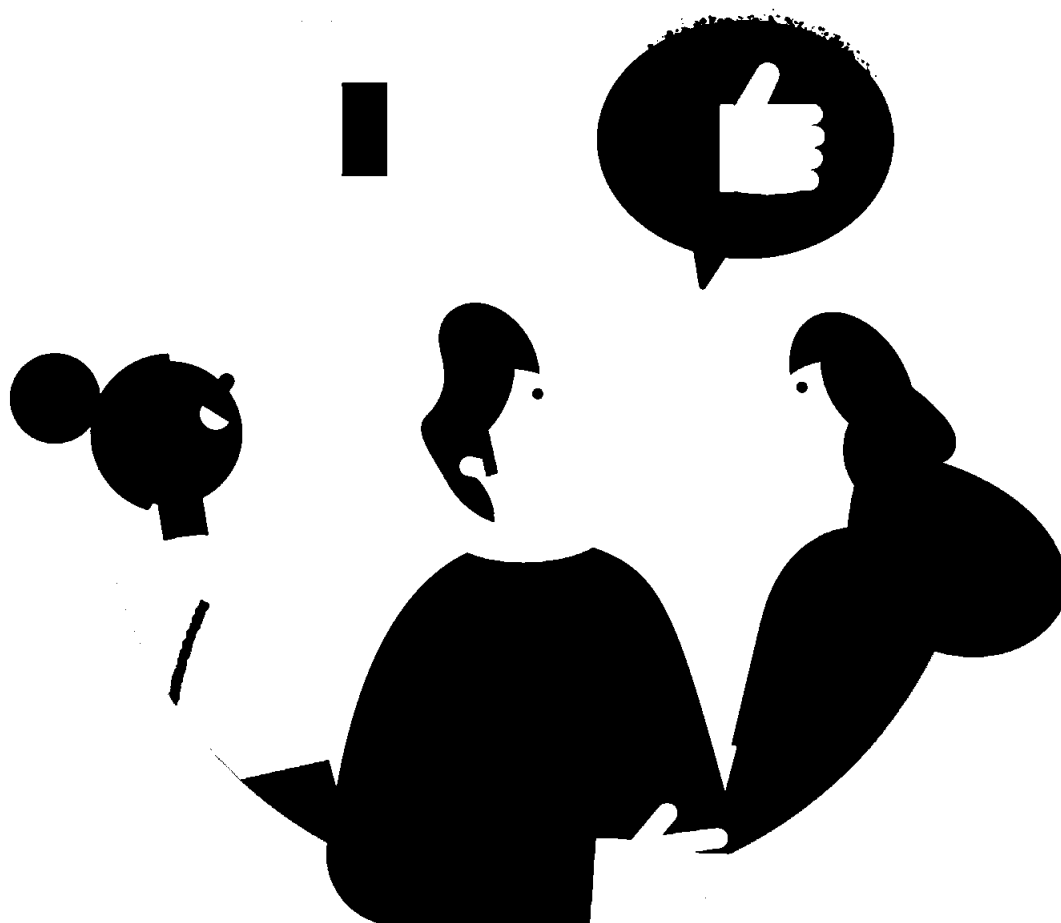
### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 842 654	4 007 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 842 654</b>	<b>-4 007 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 842 654</b>	<b>-4 007 364</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 119 084	2 876 923
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 119 084</b>	<b>2 876 923</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 119 084</b>	<b>2 876 923</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 245	670
Leverandørgjeld		72 214	4 037 476
Annen kortsiktig gjeld		88 827	83 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 286</b>	<b>4 122 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 281 370</b>	<b>6 999 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 438 716</b>	<b>2 991 671</b>



## Årsmøte 2021

Sarpsborggt. 16 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 15. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet. Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 15. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6060>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sarpsborggt. 16 Sameiet**

Paul Martin Hosen

Ivan Banasevic

Charles Ethan Paccione

Thea Urdal

Kristine Wathne



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til styret og eierne.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 07. april kl.12:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.april kl. 12:00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21

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

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ivan Banasevic

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår dekning av årets resultat med overførsel til egenkapitalen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder og 4 styremedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Paul Martin Hosen	
Styremedlem	Hazel Valgborgland	
Styremedlem	Ola Resell	
Styremedlem	Vjolla Elise Emiri	
Styremedlem	Aakriti Agarwal	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Ivan Banasevic er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat med overførsel til egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring til egenkapitalen.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paul Martin Hosen	2020-2021	Sarpsborggata 16 A
Styremedlem	Ivan Banasevic	2020-2021	Sarpsborggata 16 F
Styremedlem	Charles Ethan Paccione	2020-2021	Sarpsborggata 16 D
Styremedlem	Thea Urdal	2020-2021	Sarpsborggata 16 F
Styremedlem	Kristine Wathne	2020-2021	Sarpsborggata 16 H
Varamedlem	Ida Elisabeth Bjordal	2020-2021	Ravnkroken 18 D
Varamedlem	David Brand	2020-2021	Sarpsborggata 16 A

### Valgkomiteen

Anne Brit Mcfarlane Lothe Sarpsborggata 16 H

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Sarpsborggaten 16

Sameiet består av 83 seksjoner. Sameiet Sarpsborggaten 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008481, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sarpsborggata 16

Gårds- og bruksnummer: 222/170

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Sarpsborggaten 16 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 gjennomført 12 styremøter. Vi har siden digitalt årsmøte, 20.-28. april 2020, gjennomført en del av de planlagte aktiviteter nevnt i forrige årsberetning samt hatt mer fokus på HMS.

## Vindusutskifting

VD montasje har stått for vindusutskiftingen som ble påbegynt i 2019 og slutført i 2020. Alle vertikale vinduer, med unntak av de i oppgangene og i loftsleilighetene, er skiftet. Det er skiftet til 3-lags isokittvindu med spalteventil, stormkrok på innsiden og espagnoletthåndtak.

Det har i etter utskiftingen vært utført utbedringsarbeider jf. kontrollskjema som beboer var ansvarlig for å rapportere på. Vi har også på slutten av året og inn i dette året fått en del oppfølging av vinduer som trekker, som i den grad det er en del av garantien utbedres av VD montasje. Pusskader på fasade rundt vinduer skal ikke medføre lekkasjer.

## Fasade og bygningsmasse

Tilbud som ble innhentet for å ordne pusskader var i en størrelsesorden at vi må se dette i sammenheng med en fremtidig fasade vedlikehold. Vi har også fått rapportert lekkasjer/fukt som er fulgt opp/vil bli fulgt opp. Det vil bli vurdert om vi må male fasade med silikatmaling for å sikre at den er mer værbestandig, samt lage vindskier som er gjort på arken til A, for å holde av for regnet.

## Ventilasjon og luftkanaler

Vi har hatt flere klager på lukt av mat fra ventilene koplet på sameiets luftkanaler. Styret vil minne på at Sarpsborggata 16 sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene. Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg og spalteventiler over vinduer. Luft trekkes ut av boligen via klaffventiler på bad og kjøkken gjennom sjakter/kanaler over tak.

Kjøkkenheten skal aldri være tilkoblet byggets avtrekkssystemet. Kjøkkenhette med kullfilter kan gjerne monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom. Kjøkkenheten skal ikke monteres med luftavløp direkte knyttet til avtrekksanlegget. God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer. God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningskader som følge av mugg, sopp og råte som det også er rapportert problemer med i løpet av siste år.

## Soilrør

Vi har i løpet av året hatt en lekkasje på soilrør som ble en forsikringssak for følgeskaden, men der vi måtte skifte 100 år gammelt soilrør som vi selv måtte bekoste. Styret minner om at i forbindelse med oppussing av bad betaler sameiet for bytte av soilrør, og oppfordrer til at dette blir gjort, og at beboer tar kontakt. Beboer henter selv inn tilbud, og får deretter godkjenning av styret.

## Skadedyr

Konklusjon fra siste rapport i desember fra Pelias er at det ser bra ut. Pelias kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i kjellere eller utvendig for øyeblikket. Vi velger likevel å fortsette avtalen for å sikre at har en jevnlig oppfølging.



## Drenering

Vi har gjennomført mindre tiltak på drenering, dvs. spylt 4 nedløpsrør og oppgradert disse, g for nedløpende mot øst og et mot syd. Dette ser ut til å ha bedret situasjonen i H, A, B og C. Vi har fortsatt arbeid som må gjøres i D, der vi har fukt som kommer inn på veggen bak nedløpet. Det er fortsatt ikke utelukket at vi på sikt må etablere bedre drenering.

## Vaktmester og vasketjenester

Vi har en avtale med Oslo Bygårdsdrift AS. De håndterer nå både vask og vaktmestertjenester.

Vaktmester har skifte lås på en av entredørene, diverse brannalarmer er vedlikeholdt og målt fuktighet i vegger og tak når fuktskader er rapport.

## Nettverk - bredbånd

Første oktober i år gikk vi over fra GET(TELIA) til Lynet jf. tidligere vedtak og informasjon gitt i beboermøte. Inkludert i husleien nå er 100M/100M bredbånd og kun det. TV leverandør må beboer selv ordne, se for øvrig informasjon på sameiets hjemmesider.

## Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 20. Juni der vi ryddet fellesarealet og satte opp en sandkasse til glede for barna. Innleid container ble brukt i forbindelse med kasting av søppel fra fellesarealet, og tilgjengeliggjort for privat opprydding etter fellesarealene var ryddet. Vi avsluttet med felles pizza og brus.

## Grøntarealet

Det ble gjennomført beskjæring av trærne i løpet av året.

## Kommunikasjon

Styret kan nås på mail, [sarpsborggt16@styrerommet.net](mailto:sarpsborggt16@styrerommet.net). 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. Til tross for noen mail som har blitt liggende for lenge ubesvart, opplever styret at vi kommuniserer godt med beboerne.

## HMS

Det har vært gjennomført befaring av bygningsmassen som en del av HMS arbeidet. Det ble konstatert at det var behov for en oppgradering i forhold til brannvern. Det ble derfor inngått et 3 årig samarbeid med Norsk Brannvern om gjennomgang av gården og den enkelte leilighet for å sikre brannvarslere og brannslukningsutstyr. Det ble gjennomført kontroll og skiftet batterier i brannvarslere. Brannslukkere ble oppgradert siden dette ikke var gjort på 10 år. Videre ble det anbefalt av Norsk Brannvern at vi gjennomførte en brannteknisk analyse og en EL-Sjekk. Dette er planlagt for 2020.

### Foreløpige planer for 2020:

- Oppgradere og etablere en helhetlig vedlikeholdsplan
- Mindre tiltak på drenering
- Oppfølging av allerede iverksatt HMS arbeid
- Dugnad



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 560 743. Budsjettet for 2020 inkluderer låneutbetalinger og dette er årsaken til avviket. Låneutbetalinger påvirker ikke resultatregnskapet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 214 513.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 835 291 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 276 430.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 042 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 138. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sarpsborggaten 16.

### Lån

Sameiet Sarpsborggaten 16 har lån i OBOS Banken med flytende rente og løpetid til og med oktober 2034. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sarpsborggaten 16

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sarpsborggaten 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 537 760	2 135 600	2 517 000	2 538 000
Andre inntekter	3	22 983	27 682	4 544 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 560 743</b>	<b>2 163 282</b>	<b>7 061 000</b>	<b>2 558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 110	-16 215	-16 215	-16 215
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 451	-10 526	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-126 205	-122 648	-126 500	-130 500
Konsulenthonorar	7	-8 771	-16 295	-25 000	-10 000
Kontingenter		-341	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 615 239	-6 291 592	-4 796 000	-1 042 000
Forsikringer		-285 565	-263 218	-293 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-493 121	-459 779	-495 500	-499 500
Vaskeri	10	-18 262	-56 021	-11 000	-15 000
Energi/fyring		-17 557	-23 043	-33 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 684	-271 942	-269 406	-180 000
Andre driftskostnader	11	-264 208	-214 399	-228 600	-216 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 214 513</b>	<b>-7 860 677</b>	<b>-6 413 221</b>	<b>-2 574 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 653 770</b>	<b>-5 697 396</b>	<b>647 779</b>	<b>-16 515</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	37 274	45 668	0	0
Finanskostnader	13	-218 795	-27 931	-314 000	-222 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-181 521</b>	<b>17 737</b>	<b>-314 000</b>	<b>-222 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 835 291</b>	<b>-5 679 659</b>	<b>333 779</b>	<b>-238 515</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 672 295		
Udekket tap		-1 835 291	-4 007 364		



**SAMEIET SARPSBORGGATEN 16**  
**ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 788	8 664
Forskuddsbetalte kostnader		223 273	280 941
Driftskonto OBOS-banken		1 204 695	2 693 149
Sparekonto OBOS-banken		8 961	8 918
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 438 716</b>	<b>2 991 671</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 438 716</b>	<b>2 991 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-5 842 654	-4 007 364
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 842 654</b>	<b>-4 007 364</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 119 084	2 876 923
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 119 084</b>	<b>2 876 923</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 253	84 211
Leverandørgjeld		72 214	4 037 476
Påløpte renter		1 245	670
Annen kortsiktig gjeld	16	1 574	-245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 286</b>	<b>4 122 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 438 716</b>	<b>2 991 671</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16

Paul Martin Hosen

Ivan Banasevic

Charles Ethan Paccione

Thea Urdal

Kristine Wathne

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	2 278 116
Bredbånd	259 644
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 537 760</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	49
Salg av vaskekort	22 934
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>22 983</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 110</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 791, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 451.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 771

**SUM KONSULENTHONORAR -8 771**

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

VD Montasje AS, skiftet ut vinduer -2 189 107

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 189 107**

Drift/vedlikehold bygninger -17 106

Drift/vedlikehold VVS -199 217

Drift/vedlikehold elektro -10 000

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -92 258

Drift/vedlikehold brannsikring -95 625

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 926

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 615 239**

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

Vann- og avløpsavgift -260 474

Feieavgift -13 226

Renovasjonsavgift -219 421

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -493 121**

**NOTE: 10****VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Kostnader vaskeri -18 262

**SUM KOSTNADER VASKERI -18 262**

**SUM VASKERI -18 262**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 333
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 180
Driftsmateriell	-2 981
Lyspærer og sikringer	-1 275
Vaktmestertjenester	-97 998
Renhold ved firmaer	-109 931
Trykksaker	-1 455
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 791
Andre kontorkostnader	-194
Porto	-1 941
Bank- og kortgebyr	-4 130
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 208</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	344
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 177
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>37 274</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 795
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-218 795</b>

**NOTE: 14****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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 900 000
Økning i år	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	23 077
Nedbetalt i år	357 839

---

-7 119 084

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 119 084**

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 820
Fakturagebyr	245

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-1 574**

---



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Valgkomiteen innstiller:

Ola Resell

azel Valborgland

Aakriti Agarwal

Vjolla Elise Emiri

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Paul Martin Hosen**

**Valg av 4 Styremedlem** Velges for 1 år

**Aakriti Agarwal**

**Vjolla Elise Emiri**

**Ola Resell**

**Hazel Valborgland**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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