



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 656 183	2 446 637
Sum inntekter		2 656 183	2 446 637
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	79 870
Annen driftskostnad		2 487 200	5 124 836
Sum kostnader		2 715 400	5 204 706
Driftsresultat		-59 217	-2 758 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 148	3 726
Sum finansinntekter		1 148	3 726
Annen finanskostnad		169 567	182 670
Sum finanskostnader		169 567	182 670
Netto finans		-168 419	-178 944
Ordinært resultat før skattekostnad		-227 636	-2 937 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		-227 636	-2 937 013
Årsresultat		-227 636	-2 937 013
Totalresultat		-227 636	-2 937 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-227 636	-2 937 013
Sum overføringer og disponeringer		-227 636	-2 937 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		68 430	60 592
Sum fordringer		68 430	60 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 367	1 414 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 367	1 414 034
Sum omløpsmidler		786 797	1 474 626
SUM EIENDELER		786 797	1 474 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 446 344	4 218 707
Sum opptjent egenkapital		-4 446 344	-4 218 707
Sum egenkapital		-4 446 344	-4 218 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 978 833	5 503 676
Øvrig langsiktig gjeld		14 400	14 400
Sum annen langsiktig gjeld		4 993 233	5 518 076
Sum langsiktig gjeld		4 993 233	5 518 076
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		928	963
Leverandørgjeld		143 584	78 841
Annen kortsiktig gjeld		95 396	95 453
Sum kortsiktig gjeld		239 908	175 258
Sum gjeld		5 233 141	5 693 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		786 797	1 474 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244101

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 039
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 983 561 039
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 656 183	2 446 637
Sum inntekter		2 656 183	2 446 637
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	79 870
Annen driftskostnad		2 487 200	5 124 836
Sum kostnader		2 715 400	5 204 706
Driftsresultat		-59 217	-2 758 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 148	3 726
Sum finansinntekter		1 148	3 726
Annen finanskostnad		169 567	182 670
Sum finanskostnader		169 567	182 670
Netto finans		-168 419	-178 944
Ordinært resultat før skattekostnad		-227 636	-2 937 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		-227 636	-2 937 013
Årsresultat		-227 636	-2 937 013
Totalresultat		-227 636	-2 937 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-227 636	-2 937 013
Sum overføringer og disponeringer		-227 636	-2 937 013



Organisasjonsnr: 983 561 039
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		68 430	60 592
Sum fordringer		68 430	60 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 367	1 414 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 367	1 414 034
Sum omløpsmidler		786 797	1 474 626
SUM EIENDELER		786 797	1 474 626
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 446 344	4 218 707
Sum opptjent egenkapital		-4 446 344	-4 218 707



Sum egenkapital	-4 446 344	-4 218 707
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 978 833	5 503 676
Øvrig langsiktig gjeld	14 400	14 400
Sum annen langsiktig gjeld	4 993 233	5 518 076
Sum langsiktig gjeld	4 993 233	5 518 076
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	928	963
Leverandørgjeld	143 584	78 841
Annen kortsiktig gjeld	95 396	95 453
Sum kortsiktig gjeld	239 908	175 258
Sum gjeld	5 233 141	5 693 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	786 797	1 474 626



Organisasjonsnr: 983 561 039
SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5172 Sameiet Sinsenterrassen 11-21



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Velkommen til årsmøte, mandag 25 april 2022 kl. 1800 i vaskekjelleren (inngang nr. 13)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Sinsenterrassen 11-21 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Sinsenterrassen 11-21
avholdes mandag 25 april 2022 kl. 1800 i vaskekjelleren (inngang i nr 13)**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om undersøkelse av utvidelse av brannbalkonger.
- B) Avtaleforhold hos Telia (Kabel-TV/Internett)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg minimum 1 styremedlem for 1 år

Oslo, 29.03.2022

Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Matias Baugerud /s/ Hanna Welde Tranås /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Matias Baugerud	Sinsenterrassen 19
Styremedlem	Hanna Welde Tranås	Sinsenterrassen 19

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Sinsenterrassen 11-21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561039, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sinsenterrassen 11
Sinsenterrassen 13
Sinsenterrassen 15
Sinsenterrassen 17
Sinsenterrassen 19
Sinsenterrassen 21

Gårds- og bruksnummer:

83 136

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

Sameiet Sinsenterrassen 11-21 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.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt jevnlige møter som grunnet coronasituasjonen har blitt holdt via Teams. Sameiet har ikke hatt større vedlikeholdsarbeider utført på eiendommen i år. Styret har arbeidet med løpende drift og håndtering av henvendelser fra seksjonseiere, samt søknadsbehandling om fjerning av en død bjørk på parkeringsplassen. Grunnet det midlertidige byggeforbudet i Sinsenbyen, måtte styret søke om dispensasjon fra dette som ble godkjent. Det ble rekvirert felling av treet i mars 2022.

Styret har også måtte håndtere konkurs hos tidligere driftsleverandør for pelletsfyranlegget og kontrahering med ny driftsleverandør.

Styret har videre vurdert eksisterende avtaler sameiet har og har ved gjennomgang kommet til forslaget om å avvikle dagens kollektive kabel- og internettavtale med Telia, som betales over fellesutgiftene. Styret lar årsmøtet behandle saken, da det er usikkert for styret hvor mange som benytter seg av dagens løsning og behovet for en kollektiv avtale.

Styret informerer også om at nabosameiet over parkeringsplassen har bedt om tillatelse til å plassere visningsbrakke for baderomsrehabilitering delvis på sameiets eiendom, som styret har godkjent. Brakken blir stående der ut mai 2022.

Styret vil særlig informere nye seksjonseiere og nye beboere om å forvise seg om at søppel fra sameiet skal kastes i søppelrommet ved siden av kjellerdøren til nr 19. Søppelkassene på den andre siden av parkeringsplassen tilhører nabosameiet. Videre er det kun husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommet. Annet avfall skal leveres til nærmeste gjenbruksstasjon som for oss er Haraldrud gjenbruksstasjon.

Seksjonseiere har et særlig ansvar overfor sine leietakere om å informere om det ovennevnte.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 656 183.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 715 400.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -227 636 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 546 889.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

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 energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

Lån

Sameiet Sinsenterrassen 11-21 har lån i OBOS banken.

Lånet har 3,65% flytende rente.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sinsenterrassen 11-21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBHYP-1ZEKE-J857B-AYTOU-7TCMI-BT6UL



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 13:16:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HBHYP-1ZEKE-J857B-AYTOU-7TCMT-BT6UL

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/validate>



SAMEIET SINSENTERRASSEN 11-21
ORG.NR. 983 561 039, KUNDENR. 5172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 654 913	2 446 037	2 678 000	2 679 000
Andre inntekter	3	1 270	600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 656 183	2 446 637	2 678 000	2 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-9 870	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-70 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 036	-6 953	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-126 968	-123 450	-126 930	-130 000
Konsulenthonorar	7	-11 028	-15 068	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-788 502	-3 681 130	-225 000	-75 000
Forsikringer		-125 492	-121 503	-132 101	-131 000
Kommunale avgifter	9	-279 579	-277 848	-303 159	-289 240
Energi/fyring	10	-568 169	-356 011	-361 000	-361 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 332	-234 253	-239 000	-242 000
Andre driftskostnader	11	-339 095	-308 620	-321 200	-321 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 715 400	-5 204 706	-1 965 590	-1 796 640
DRIFTSRESULTAT		-59 217	-2 758 069	712 410	882 360
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 148	3 726	11 000	11 000
Finanskostnader	13	-169 567	-182 670	-335 000	-166 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 419	-178 944	-324 000	-155 000
ÅRSRESULTAT		-227 636	-2 937 013	388 410	727 360
Overføringer:					
Udekket tap		-227 636	-2 937 013		

BESKYTTET



10

Sameiet Sinsenterrassen 11-21

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	1 009
Forskuddsbetalte kostnader		68 220	59 583
Driftskonto OBOS-banken		359 185	1 055 629
Sparekonto OBOS-banken		359 182	358 405
SUM OMLØPSMIDLER		786 797	1 474 626
<hr/>			
SUM EIENDELER		786 797	1 474 626
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 446 344	-4 218 707
SUM EGENKAPITAL		-4 446 344	-4 218 707
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 978 833	5 503 676
Annen langsiktig gjeld	16	14 400	14 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 993 233	5 518 076
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 396	90 355
Leverandørgjeld		143 584	78 841
Påløpte renter		928	963
Annen kortsiktig gjeld		0	5 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 908	175 258
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		786 797	1 474 626
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2022

Styret i Sameiet Sinsenterrassen 11-21

Matias Baugerud /s/

Hanna Welde Tranås /s/

BESKYTTET

**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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 379 309
Vedlikeholdsfond	203 904
Parkering	72 000
Forretningslokale	23 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 678 613

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 654 913

BESKYTTET

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

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 270

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 036.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 278
Andre konsulentonorarer, Greina Trefelling AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-11 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-650 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-690
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-59 622
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-788 502

BESKYTTET



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-170 234
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-279 579

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-291 914
Andre fyringskostnader	-276 255
SUM ENERGI / FYRING	-568 169

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 883
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 484
Lyspærer og sikringer	-1 762
Vaktmestertjenester	-100 930
Renhold ved firmaer	-107 367
Snørydding	-85 360
Kopieringsmaterieell	-689
Trykksaker	-218
Andre kontorkostnader	0
Porto	-1 386
Bank- og kortgebyr	-3 017
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-339 095

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	777
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	371
SUM FINANSINNTEKTER	1 148

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 567
SUM FINANSKOSTNADER	-169 567

**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 verdikninger 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.

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 760 000
Nedbetalt tidligere	256 324
Nedbetalt i år	524 843
	<u>-4 978 833</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-4 978 833</u>

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-14 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	<u>-14 400</u>

BESKYTTET



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om undersøkelse av utvidelse av brannbalkonger.

Forslag om undersøkelse av utvidelse av brannbalkonger. Forslagsstiller ønsker årsmøtets tilslutning til å undersøke kostnader knyttet til å montere balkonger i 3. og 4. etasje. Det er undersøkt med Byantikvaren om etaten vil motsette seg balkonger, og fått til svar at så lenge balkonger monteres der det i dag er brannbalkonger og i samme materialer vil ikke Byantikvaren motsette seg montering av slike – heller ikke nå, under det gjeldende forbudet mot tiltak. Se vedlagt uttalelse fra Byantikvaren.

Sameiet Knut Alvssons vei 23-31 vil etter det undertegnede har skjønt behandle et lignende forslag i sitt årsmøte, og det vil, dersom årsmøtet stiller seg bak dette forslaget, være aktuelt å innhente tilbud på et samlet oppdrag for begge sameier.

Da balkonger kun er aktuelt for noen av leilighetene vil en eventuell anskaffelse måtte belastes kun de aktuelle sameierne og ikke sameiet som helhet. Hvordan dette løses i praksis vil håndteres i forbindelse med eventuelt forslag om å gå videre fra de undersøkelser som det i dette forslaget bes om tilslutning til å gjennomføre.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på montering av balkonger i 3. og 4. etasje, der hvor det i dag er brannbalkonger. Styret legger fram egen sak med forslag til investering når tilbud er innhentet.

Vh. Hanna Welde Tranås, Sinsenterrassen 19.

Forslag til vedtak

Styret støtter forslaget om å innhente tilbud og endelig vurdering fra årsmøte. Styret presiserer at et forslag om påbygg krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøte. Et forslag om å innhente tilbud på arbeider uten å inngå endelig avtale krever kun alminnelig flertall.

BESKYTTET



B) Avtaleforhold hos Telia (Kabel-TV/Internett)

Styret har tidligere diskutert om den kollektive avtalen med Telia skal sies opp, slik at hver enkelt beboer selv må tegne abonnement hos leverandør. Bakgrunnen for dette er at stadig flere bruker nettbaserte tjenester i stedet for lineær kabeltv og styret er usikker om alle som i dag betaler på dette over fellesutgiftene faktisk benytter seg av det.

Vi har i dag utgifter på over kr 61 735,68 i kvartalet på den kollektive avtalen - kr 246 942,72 i året. Dette er kr 5 144,64 hver seksjon.

Den kollektive avtalen går ut på både tilgang til kabel-tv og internett. Grunnpakken er 50 poeng hos Telia hvor du kan velge flere kanaler ved bruk av poengene. Netttilgangen i grunnpakken er hastighet på 25/10 mbps. Oppgraderingen utover dette avtales og belastes hver enkelt.

Styret mener at årsmøte bør stemme over om man skal fortsette avtalen eller ikke. Styrets mening er at avtalen bør sies opp og at hver enkelt seksjonseier selv må tegne abonnement hvis man ønsker kabeltv.

Sameiet har i tillegg en fibertilgang via Lynet, som innebærer at man kan koble seg til fibernett. For de som ikke takket ja til installasjon av egen boks fra Lynet når dette ble installert, kan de kontakte Lynet for bestilling på <https://www.lynet.no/bestill>. (Installasjon er i skrivende stund gratis)

Forslag til vedtak

Styret foreslår sak om oppsigelse av kollektiv avtale med Telia.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmestertjenester ivaretas av Gårdpass Eiendomstjenester.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589247. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Sinsenterrassen 11-21 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Utskiftning av vinduer og innerdører/kjellerdører	Utskifting av samtlige inngangsdører til seksjoner + branndører i kjeller. Alle vinduer i sameiet skiftet ut, bortsett i fra originalvinduer fra byggeåret.
2016	Takrehabilitering	Takrehabilitering, kr 600 000 -
2013 - 2014	Utskifting av radiatorventiler	Utskifting av radiatorventiler, kostnadsramme kr 700 000. Bistand fra OBOS Prosjekt v/ Stian Valholm
2012	Nytt fyringsystem - Pelletsfyring	
2010	Oppussing av fasade og brannbalkonger	Styret fikk på årsmøte 27.04.2006 fullmakt til å innhente tilbud på bygging av balkonger og rehabilitering av fasader. Bancam Balkongprosjektet er avblåst pga negativt svar fra byantikvaren våren 2007.
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering	Entreprenør: Moderne Byggfornyelse AS. Oppstart ca. i slutten av april 2003. I grunnpakken inngikk: Utskifting av soilrør, flislegging av vegger og gulv m/varmekabler og senking av tak. Opprinnelig lys, servant og toalett vil satt tilbake.

BESKYTTET



5172 Sameiet Sinsenterrassen 11-21

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET