



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 243 490  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANNERGATA 38  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### 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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 722 568	1 730 753
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 722 568</b>	<b>1 730 753</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	88 080
Annen driftskostnad		1 052 922	894 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 155 612</b>	<b>982 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>566 956</b>	<b>748 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 565	22 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 565</b>	<b>22 339</b>
Annen finanskostnad		138 206	176 670
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 206</b>	<b>176 670</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-117 640</b>	<b>-154 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 315	593 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 379 944	5 379 944
Sum varige driftsmidler		5 379 944	5 379 944
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 379 944	5 379 944
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			335
Andre fordringer		244 682	48 621
Sum fordringer		244 682	48 956
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 288	678 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 288	678 959
Sum omløpsmidler		1 097 970	727 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 096 916	2 546 231
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 096 916</b>	<b>-2 546 231</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 094 316</b>	<b>-2 543 631</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		6 827 623	7 083 471
Øvrig langsiktig gjeld		1 507 991	1 507 991
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 335 614</b>	<b>8 591 462</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 335 614</b>	<b>8 591 462</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		804	766
Leverandørgjeld		214 055	37 962
Annen kortsiktig gjeld		21 757	21 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 616</b>	<b>60 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 572 230</b>	<b>8 651 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434989

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 932 243 490  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANNEGATA 38  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

**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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 932 243 490  
BORETTSLAGET SANNEGATA 38

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 722 568	1 730 753
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 722 568</b>	<b>1 730 753</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	88 080
Annen driftskostnad		1 052 922	894 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 155 612</b>	<b>982 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>566 956</b>	<b>748 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 565	22 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 565</b>	<b>22 339</b>
Annen finanskostnad		138 206	176 670
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 206</b>	<b>176 670</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-117 640</b>	<b>-154 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 315	593 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>



Organisasjonsnr: 932 243 490  
BORETTSLAGET SANNEGATA 38

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 379 944	5 379 944
Sum varige driftsmidler		5 379 944	5 379 944

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 379 944	5 379 944
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			335
Andre fordringer		244 682	48 621
Sum fordringer		244 682	48 956

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 288	678 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 288	678 959

Sum omløpsmidler		1 097 970	727 915
------------------	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 096 916	2 546 231
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 096 916</b>	<b>-2 546 231</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 094 316</b>	<b>-2 543 631</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 827 623	7 083 471
Øvrig langsiktig gjeld	1 507 991	1 507 991
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 335 614</b>	<b>8 591 462</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 335 614</b>	<b>8 591 462</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	804	766
Leverandørgjeld	214 055	37 962
Annen kortsiktig gjeld	21 757	21 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>236 616</b>	<b>60 028</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 572 230</b>	<b>8 651 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>



Organisasjonsnr: 932 243 490  
BORETTSLAGET SANNEGATA 38

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

Sannergaten 38 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 5125





## Velkommen til årsmøte i Sannergaten 38 B/L

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5125>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sannergaten 38 B/L**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Pernille Olsen fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lucas Bjørge og Aleksandra Røste velges til protokollvitner.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

## **Vedlegg**

1. 5125 Årsrapport - til styrerommet 03.05.2022.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ajet Ibraimi

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gøran Sæland
- Svend Erik Horg

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Magnus Jørgensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ajet Ibraimi	2020-2022
Styremedlem	Svend Erik Horg	2020-2022
Styremedlem	Gøran Sæland	2020-2022
Varamedlem	Magnus Roll Christiansen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sannergaten 38 B/L

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Sannergaten 38 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932243490, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sannergata 38

Gårds- og bruksnummer:

225 273

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sannergaten 38 B/L 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har gjort følgende siden forrige generalforsamling:

1. Holdt 8 styremøter
2. Holdt dugnad
3. Arbeidet med ny avtale nettleverandør
4. Satt opp juletre og vinterbelysning
5. Skiftet alle stoppekraner samt trykkreduksjonsventil i kjeller
6. Slått sammen borettslagets lån og dermed fått redusert renter og gebyrer
7. Betalt ned ekstra på borettslagets lån og dermed fått redusert fellesgjeld og terminbeløp
8. Ryddet i kjeller
9. Ryddet og vasket i bakgården
10. Ryddet i sykkelbod
11. Ryddet søppelskur
12. Kastet søppel fra fellesarealer ved flere anledninger
13. Gjennomført årskontroll og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
14. Utført HMS-runder
15. Ordnet kontrakt med utleielokale nr. 30005
16. Laget blomsterkasser og plantet blomster

Det arbeides ellers kontinuerlig med generelt vedlikehold og oppfølging av henvendelser fra andelseiere/beboere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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 1 722 568**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 155 612**.

### Resultat

Årets resultat på **kr 449 315** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 861 354** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, kr. 192 000. I tillegg er det budsjettet med kr. 630 000 til ekstraordinært vedlikeholdskostnader. Dette er ment å dekke:

- Kr. 375 000 takrenner (kto. 6601)
- Kr. 25 000 puss av mur (kto. 6601)
- Kr. 62 500 blikkenslagerarbeid (kto. 6601)
- Kr. 12 500 snekkerarbeid (kto. 6601)
- Kr. 125 000 (VVS kto. 140 000)
- Kr. 30 000 brannsikring (kto. 6609)

### 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 budsjettet med en relativt stor økning i energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 417. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sannergaten 38 B/L.

### Lån

Sannergaten 38 B/L 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 borettslaget 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sannergata 38

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Sannergata 38.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### 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 borettslagets 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: YB4L4-ID6K2-3AZ18-ST1DIT-H06ZZ-EEOSJ



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 15:38:15 UTC



Penneo document key: YB4L4-ID6K2-3AZ18-STDIT-H06ZZ-EEOSJ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator which can be found at <https://penneo.com/validate>

12 av 23 sider | 9/25 Årsrapport | 17. mars 2022 | 15:38 UTC



## BORETTLAGET SANNERGATA 38 ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>667 887</b>	<b>680 957</b>	<b>667 887</b>	<b>861 354</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	449 315	593 801	407 920	-115 290
Tillegg for nye langsiktige lån 15	6 953 617	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-7 209 465	-606 871	-312 000	-215 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>193 467</b>	<b>-13 070</b>	<b>95 920</b>	<b>-330 290</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>861 354</b>	<b>667 887</b>	<b>763 807</b>	<b>531 064</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 097 970	727 915
Kortsiktig gjeld	-236 616	-60 028
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>861 354</b>	<b>667 887</b>



**BORETTSLAGET SANNEGATA 38**  
**ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 710 114	1 727 071	1 635 000	1 819 000
Andre inntekter	3	12 454	3 682	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 722 568</b>	<b>1 730 753</b>	<b>1 645 000</b>	<b>1 829 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-8 080	-11 280	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 836	-6 628	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 045	-86 578	-90 500	-93 000
Konsulenthonorar	7	-18 763	-63 537	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-181 761	-108 643	-202 000	-822 000
Forsikringer		-164 551	-136 218	-147 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-245 038	-240 908	-242 300	-252 100
Energi/fyring		-54 606	-29 130	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 785	-103 809	-125 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-176 538	-119 092	-120 000	-123 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 155 612</b>	<b>-982 622</b>	<b>-1 098 080</b>	<b>-1 799 290</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>566 956</b>	<b>748 131</b>	<b>546 920</b>	<b>29 710</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 565	22 339	0	0
Finanskostnader	12	-138 206	-176 670	-139 000	-145 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-117 640</b>	<b>-154 331</b>	<b>-139 000</b>	<b>-145 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>449 315</b>	<b>593 801</b>	<b>407 920</b>	<b>-115 290</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		449 315	593 801		



**BORETTSLAGET SANNEGATA 38**  
**ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 649 944	4 649 944
Tomt		730 000	730 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 379 944</b>	<b>5 379 944</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 432	19 425
Kundefordringer		0	335
Forskuddsbetalte kostnader		223 250	29 196
Driftskonto OBOS-banken		201 785	125 719
Sparekonto OBOS-banken		651 503	553 240
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 097 970</b>	<b>727 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	14	-2 096 916	-2 546 231
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 094 316</b>	<b>-2 543 631</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 827 623	7 083 471
Borettsinnskudd	16	1 481 291	1 481 291
Annen langsiktig gjeld	17	26 700	26 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 335 614</b>	<b>8 591 462</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 757	21 300
Leverandørgjeld		214 055	37 962
Påløpte renter		804	766
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>236 616</b>	<b>60 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 477 914</b>	<b>6 107 859</b>



12

Sannergaten 38 B/L

Pantstillelse	18	9 991 291	9 991 291
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.3.2022

Styret i Borettslaget Sannergata 38

Ajet Ibraimi /s/

Svend Erik Horg /s/

Gøran Sæland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	1 218 396
Forretningslokale	526 876
Eiendomsskatt	7 892
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 753 164</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-43 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 710 114</b>

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

Lokale-/lagerleie	1 754
Nøkler	700
Skadesak	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 454</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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 2020/2021, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 836.

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

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 013
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 763</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-143 094
Drift/vedlikehold elektro	-11 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 201
Kostnader dugnader	-2 513
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-181 761</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-7 895
Vann- og avløpsavgift	-154 059
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-77 955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-245 038</b>

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

Verktøy og redskaper	-602
Driftsmateriell	-1 317
Lyspærer og sikringer	-419
Vaktmestertjenester	-69 199
Renhold ved firmaer	-52 376
Snørydding	-5 250
Andre fremmede tjenester	-157
Kontor- og datarekvisita	-571
Andre kontorkostnader	-43 455
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 831
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 538</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 263
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 917
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 385
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 565</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 651
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 924
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 630
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-138 206</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	4 649 944
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 649 944</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.225/bnr.273

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2016	-6 208 134	
Nedbetalt tidligere	894 523	
Nedbetalt i år	5 313 611	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019	-2 282 000	
Nedbetalt tidligere	512 140	
Nedbetalt i år	1 769 860	0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 953 617	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	125 994	
		-6 827 623
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 827 623</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 237 470	
Økt 2015	-243 821	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 481 291</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokale 3001	-26 700	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-26 700</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 291	
Pantelån	6 827 623	
<b>TOTALT</b>		<b>8 308 914</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 649 944	
Tomt	730 000	
<b>TOTALT</b>		<b>5 379 944</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.06.22

**Selskapsnummer:** 5125 **Selskapsnavn:** Sannergaten 38 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Pernille Olsen fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lucas Bjørge og Aleksandra Røste velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Ajet Ibraimi

**Styremedlem** (2 skal velges)

Gøran Sæland

Svend Erik Horg

**Varamedlem** (1 skal velges)

Magnus Jørgensen

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](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.