



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 202 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 458 886	2 345 321
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 458 886</b>	<b>2 345 321</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 090	45 090
Annen driftskostnad		1 872 894	1 553 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 026 379</b>	<b>1 781 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>432 507</b>	<b>564 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 161	3 468
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 161</b>	<b>3 468</b>
Annen finanskostnad		560 189	375 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>560 189</b>	<b>375 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-552 028</b>	<b>-372 335</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 520	191 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		804 111	849 201
Sum varige driftsmidler		804 111	849 201
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		804 111	849 201
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 535	-34 420
Andre fordringer		15 084	79 974
Sum fordringer		47 619	45 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 580	691 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 580	691 576
Sum omløpsmidler		336 199	737 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<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		8 243 034	8 123 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 243 034</b>	<b>-8 123 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 243 034</b>	<b>-8 123 513</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		9 194 315	9 364 869
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 194 315</b>	<b>9 364 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 194 315</b>	<b>9 364 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 953	2 715
Leverandørgjeld		53 877	254 846
Annen kortsiktig gjeld		80 198	87 414
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 029</b>	<b>344 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 383 344</b>	<b>9 709 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517295

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 202 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 982 202 388  
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 458 886	2 345 321
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 458 886</b>	<b>2 345 321</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 090	45 090
Annen driftskostnad		1 872 894	1 553 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 026 379</b>	<b>1 781 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>432 507</b>	<b>564 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 161	3 468
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 161</b>	<b>3 468</b>
Annen finanskostnad		560 189	375 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>560 189</b>	<b>375 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-552 028</b>	<b>-372 335</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 520	191 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-119 520</b>	<b>191 842</b>



Organisasjonsnr: 982 202 388  
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		804 111	849 201
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		804 111	849 201
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 535	-34 420
Andre fordringer		15 084	79 974
Sum fordringer		47 619	45 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 580	691 576
Sum omløpsmidler		336 199	737 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 243 034	8 123 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 243 034</b>	<b>-8 123 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 243 034</b>	<b>-8 123 513</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 194 315	9 364 869
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 194 315</b>	<b>9 364 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 194 315</b>	<b>9 364 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 953	2 715
Leverandørgjeld	53 877	254 846
Annen kortsiktig gjeld	80 198	87 414
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>189 029</b>	<b>344 975</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 383 344</b>	<b>9 709 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>



Organisasjonsnr: 982 202 388  
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Sameiet Sandakerveien 10 B-E

7. mars 2024

Selskapsnummer: 7062





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Sandakerveien 10 B-E

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

### Dato for årsmøtet:

7. mars 2024 kl. 18:00, Høns Lovisas Hus, Sandakerveien 2.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B-E



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Det velges minst en eier til å signere protokollen i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 - 7062.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Astrid Villa

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Agnethe Maria Kjøle

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Georgina Ruth A. Askeland
- Stine Baggersgaard

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anette Kristine Pedersen
- Karl Gustav K. Olsson

## Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INSTILLER FØLGENDE PERSONER - 7062.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret på vår Facebookside: Sameiet Sandakerveien 10 B-E. Der legges også relevant informasjon ut og beboerne kan bruke den til å legge ut om ting som skjer, noe styret også gjør.

Vår e-post: [sandakervn10b@styrerommet.no](mailto:sandakervn10b@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Sandakerveien 10 B-E

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

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

Gårds- og bruksnummer:

225      226

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

Sameiet Sandakerveien 10 B-E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter:

Styret har avholdt 12 fysiske møter, og en rekke avgjørelser har blitt drøftet og ansvarsfordelinger har blitt fordelt fortløpende ved behov.

### Vaktmesterordningen:

Vaktmesterordningen, som erstatning for dugnad fungerer optimalt, og beboerne har utført oppgavene. Kun en leilighet har valgt å betale i stedet for å gjøre jobben. Dette har ført til at vi har ett velfungerende Sameie hvor de aller fleste utfører sin oppgave for fellesskapet og tar hensyn til sine naboer.

Ordningen sparer sameiet for vaktmester kostnader som dessuten ikke har spesiell interesse for sameiet.

### Endringer av avtaler:

Vi har endret kontrakten for selskapet som vasker i oppgangene og tømmer søppel. Oppsigelsestiden er endret til to måneders varsel, og de vasker annenhver uke i stedet for hver uke, samtidig som vi forhandlet ned prisen.

Vi har endret internett og tv leverandør fra Telia til Global connect AS. Styret har brukt mye tid på å få rettet opp i feil som har blitt gjort under leggingen av fibernettet av Hancom.

Avtalen er bindende i 5 år, men vi er da eiere av fibernettet og kan fritt velge leverandør etter bindingstid.

### Vedlikeholdsarbeid:

Den mest kostbare og nødvendige vedlikeholdsarbeidet i år har vært å skifte ut alle varmt og kaldvannsrørene i kjelleren, samt sirkulasjonspumpe for varmtvannet. Alle kranene er også skiftet ut, som gjør at vi ikke lengre må stenge hele anlegget når arbeid må gjøres i en leilighet.

I høst ble det satt opp snøfangere over oppgang C og D som ikke var sikret.

Vi har beskåret morelltrærne og plantet flere bærbusker og rosebusker. Så vi har nå moreller, ripsbusker, solbær og bjørnebær. Til glede for insekter, fugler og beboere.

Ellers har vi måttet ha service på vaskemaskinene.

Det er utført midlertidig sikring av balkongene som må rehabiliteres.

### Sosiale eventer:

I år hadde vi hatt sommerfest med grilling.

Vi pyntet juletreet sammen og avsluttet med gløgg og pepperkaker.

### Effekt av oppgraderinger:

Strømutgiftene er redusert med ca.  $\frac{3}{4}$  av tidligere forbruk som følge av overgang til bergvarme, solcelleanlegg, energieffektive lys og oppvarming av tørkerommet ved bruk av radiatorvarme. I tillegg til dette er rørstrekene skiftet ut så vi taper mindre varme.

Selv om Oslo kommunes vannverk høynet prisen med 10% i 2022 og over 20% i 2023



Vi installerte elektroniske målere som viser faktisk vannforbruk. Dette erstattet estimert forbruk. Tiltaket ble gjennomført for å begrense skadene ved økte avgifter fra kommunen.

#### Gjesterommet:

Gjesterommet har vært flittig brukt i 2023. Det har nå blitt enda mer attraktivt ved at det nå har WIFI. Sameiet har mottatt 19 750,- for utleie.

#### Årets vedlikehold:

- Sameiet må i år restaurere vegger og gulv på balkongene mot ring to. Dette vil skje med oppstart i september/oktober, da vi ikke har økonomiske midler til å gjøre det før.
- De to solcellepanelene som vi måtte ta ned grunnet snøfangerne vil bli satt opp på taket over oppgang E hvor det er bedre solforhold til våren.
- Postkassene må restaureres.

#### Liste over vedlikeholdsetterslep:

Utskiftning av brannsikre dører i kjeller som brannvesenet krever.

Skifte ut utgangsdørene.

Rive og bygge ny trapp utenfor oppgang E

Skifte av varmtvannsbereder

Felles brannsikrings system.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Oslo kommunes økninger av kommunale avgifter, høyere rente og generell inflasjon, som gjorde det nødvendig å øke fellesutgiftene med 10 % fra og med oktober.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 147 170. Selv med økte fellesutgifter er de varslede kapitalinnkallingene i april, juli og september fremdeles nødvendige for å få gjennomført renovering av balkongene og oppbygging av buffer mot uforutsette utgifter.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkonger, postkasser og reinnsette solcellepanelene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Sameiet Sandakerveien 10 B-E har lån i OBOS banken. Det har det siste året vært en betydelig renteøkning på lån. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning i felleskostnader fra 01.01.2024.

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 SANDAKERVEIEN 10 B

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 8W2UF-E7NHL-Z060E-B0CCS-P11NM-GT2TK



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-12 14:45:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8W2UF-E7NHL-Z060E-80CCS-P11NM-GT2TK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 23

Årsrapport 2023 - 7062.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 419 008	2 097 145	2 378 000	3 322 000
Vaskeri	2	19 903	15 425	0	21 000
Andre inntekter	3	19 975	232 751	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 458 886</b>	<b>2 345 321</b>	<b>2 398 000</b>	<b>3 343 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-22 560	-13 000	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-160 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	14	-45 090	-45 090	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 889	-14 746	-10 000	-15 500
Forretningsførerhonorar		-92 440	-88 873	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-70 544	-1 320	-15 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-671 633	-460 771	-510 000	-750 000
Forsikringer		-106 388	-96 965	-107 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-357 171	-300 748	-325 000	-453 000
Energi/fyring	10	-214 948	-255 588	-320 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 107	-254 570	-255 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-72 775	-79 914	-95 500	-79 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 026 379</b>	<b>-1 781 144</b>	<b>-1 840 500</b>	<b>-2 128 895</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>432 507</b>	<b>564 177</b>	<b>557 500</b>	<b>1 214 105</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 161	3 468	0	0
Finanskostnader	13	-560 189	-375 803	-560 000	-620 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-552 028</b>	<b>-372 335</b>	<b>-560 000</b>	<b>-620 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-119 521</b>	<b>191 842</b>	<b>-2 500</b>	<b>594 105</b>
Overføringer:					
Udekket tap	15	-119 521	0		
Reduksjon udekket tap		0	191 842		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygningmessige anlegg, solcellepanel	14	804 111	849 201
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>804 111</b>	<b>849 201</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 535	-34 420
Forskuddsbetalte kostnader		15 084	79 974
Driftskonto OBOS-banken		278 908	385 405
Sparekonto OBOS-banken		9 672	306 171
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>336 199</b>	<b>737 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-8 243 034	-8 123 513
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 243 034</b>	<b>-8 123 513</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 194 315	9 364 869
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 194 315</b>	<b>9 364 869</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 175	0
Leverandørgjeld		53 877	254 846
Påløpte renter		54 953	2 715
Annen kortsiktig gjeld	17	49 023	87 414
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>189 029</b>	<b>344 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 140 310</b>	<b>1 586 331</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2024



Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B

Kittil A Aarnes/s/

Agnethe Maria Kjøle/s/

Stine Baggersgaard/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader (kr 517 i internett)	2 139 243
Leie	148 524
Seksjonert lokale	76 041
Parkering	55 200
Vaskeri	19 903
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 438 911</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter; nøkler, utleie	19 975
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>19 975</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
WSP Norge as	-50 044
Grinde sivilarkitekter	-15 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 544</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-30 294
Drift/vedlikehold VVS	-535 884
Drift/vedlikehold elektro	-71 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 020
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 007
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-671 633</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-220 856
Renovasjonsavgift	-136 315
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-357 171</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-214 948
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-214 948</b>

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

Lokalleie	-1 500
Annet driftsmateriale	-4 832
Renhold ved firmaer	-47 256
Andre fremmede tjenester	-624
Trykksaker	-1 192
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-619
Telefon u/mva	-1 611
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-6 570
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 775</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 501
Andre renteinntekter	3 261
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 161</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-560 113
Renter på leverandørgjeld	-76
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-560 189</b>

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

Tilgang 2021	901 806	
Avskrevet tidligere	-52 605	
Avskrevet i år	-45 090	
		804 111
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>804 111</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-45 090**

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-BANKEN

## Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2021 -8 789 743

Nedbetalt tidligere 1 074 646

Nedbetalt i år 3 560 941

-4 154 156

## OBOS-BANKEN

## Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2021 -1 700 000

Nedbetalt tidligere 50 228

Nedbetalt i år 29 533

-1 620 239

## OBOS-BANKEN

## Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023 -3 480 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 60 080

-3 419 920

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-9 194 315**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annenn påløpt kostnad, fakturaer inkl. Norges energi desember -49 023

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -49 023**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, Blir seksjonseier belastet hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VALGKOMITEEN INSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

1. Agnethe Maria Kjøle for 1 år.  
Sandakerveien 10 D
2. Astrid Villa for 2 år  
Sandakerveien 10 D

B. SOM VARAMEDLEMMER FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Georgina Ruth A. Askeland  
Sandakerveien 10 D
2. Stine Baggersgaard  
Sandakerveien 10 E

C. SOM VALGKOMITÉ FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Karl Gustav K. Olsson
2. Anette Kristine Pedersen

I valgkomiteen for Sameiet Sandakerveien 10 B-E  
Karl Gustav K. Olsson  
Anette Kristine Pedersen



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 7062 Selskapsnavn: Sameiet Sandakerveien 10 B-E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

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.