



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 968 608
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
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: 22.05.2024

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, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 076 895	2 298 515
Sum inntekter		3 076 895	2 298 515
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		4 020 222	1 917 671
Sum kostnader		4 134 322	2 031 771
Driftsresultat		-1 057 427	266 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 879	3 802
Sum finansinntekter		9 879	3 802
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 879	3 802
Resultat før skattekostnad		-1 047 548	270 546
Årsresultat		-1 047 548	270 546
Totalresultat		-1 047 548	270 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 047 548	270 546
Sum overføringer og disponeringer		-1 047 548	270 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		256 800 000	257 344 123
Sum varige driftsmidler		256 800 000	257 344 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		256 800 000	257 344 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 977	11 789
Sum fordringer		3 977	11 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 429	1 282 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 429	1 282 711
Sum omløpsmidler		925 406	1 294 500
SUM EIENDELER		257 725 406	258 638 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		491 304	1 538 852
Sum opptjent egenkapital		491 304	1 538 852
Sum egenkapital		746 304	1 793 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		256 889 505	256 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		256 889 505	256 800 000
Sum langsiktig gjeld		256 889 505	256 800 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 844	18 795
Annen kortsiktig gjeld		35 753	25 976
Sum kortsiktig gjeld		89 597	44 771
Sum gjeld		256 979 102	256 844 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 725 406	258 638 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498475

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 968 608
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
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: 22.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 917 968 608
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 076 895	2 298 515
Sum inntekter		3 076 895	2 298 515
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		4 020 222	1 917 671
Sum kostnader		4 134 322	2 031 771
Driftsresultat		-1 057 427	266 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 879	3 802
Sum finansinntekter		9 879	3 802
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 879	3 802
Resultat før skattekostnad		-1 047 548	270 546
Årsresultat		-1 047 548	270 546
Totalresultat		-1 047 548	270 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 047 548	270 546
Sum overføringer og disponeringer		-1 047 548	270 546



Organisasjonsnr: 917 968 608
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		256 800 000	257 344 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		256 800 000	257 344 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 977	11 789
Sum fordringer		3 977	11 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 429	1 282 711
Sum omløpsmidler		925 406	1 294 500
SUM EIENDELER		257 725 406	258 638 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		491 304	1 538 852



Sum opptjent egenkapital	491 304	1 538 852
Sum egenkapital	746 304	1 793 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	256 889 505	256 800 000
Sum annen langsiktig gjeld	256 889 505	256 800 000
Sum langsiktig gjeld	256 889 505	256 800 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 844	18 795
Annen kortsiktig gjeld	35 753	25 976
Sum kortsiktig gjeld	89 597	44 771
Sum gjeld	256 979 102	256 844 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	257 725 406	258 638 623



Organisasjonsnr: 917 968 608
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7855

Sinsenveien 3 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sinsenveien 3 Borettslag

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 22. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7855>

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.

Fysisk møte 29.5 klokken 18:00

Det vil bli avholdt et fysisk møte i tillegg til den digitale avstemningen. Møtet holdes 29.5 fra klokken 18:00 på Carl's <https://maps.app.goo.gl/dRUFFNeUdL21dNZf7>

Vi har booket et rom som heter Tannhjulet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forhandlinger med bymiljøetaten og Oslo kommune om vedlikehold av vei.
8. Innkjøp av hjertestarter

Med vennlig hilsen,

Styret i Sinsenveien 3 Borettslag



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

Simen Firing-Toften velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Simen Firing-Toften velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Oktay Dordi Pour og Gaute Bærem foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Oktay Dordi Pour og Gaute Bærem er valgt som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se vedlegg).
- b) Regnskapet er gjort opp med et foreløpig årsresultat på kr -104.7548,- som foreslås overført fra egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, negativt årsresultat overføres fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, negativt årsresultat overføres fra egenkapital

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Firing-Toften

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Aaneby



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Kolltveit Bakkebø
- Michael Dalbøge Heldre

Sak 7

Forhandlinger med bymiljøetaten og Oslo kommune om vedlikehold av vei.

Forslag fremmet av:

Sverre Liestøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at Årsmøtet vedtar at Styret starter forhandling med Bymiljøetaten, Oslo kommune, om at Bymiljøetaten overtar ansvaret for vintervedlikehold av gangveien mellom næringsdelen og Jenny Braatens plass.

Begrunnelse: Gangveien benyttes av både gående og syklende til og fra hele Sinsenveien og blir betraktet av alle som offentlig gangvei.

Gangveien er også tilkomst til Jenny Braatens plass.

Styrets innstilling

Styret er enig og denne saken behandles i sameiet, kommunen har signert tinglysning av overføring av eierskapet til dette området men har ikke klart å oppdatere arbeidslister til de som utfører arbeidet eller sendt oppdatering til kartverket.

Forslag til vedtak

Styret er enig i forslaget innhold. Men at forslaget formelt må avvises, da det allerede ivaretas av Sameiet. Og at Sameiet allerede er i kontakt med Kommunen for å løse saken.

Sak 8

Innkjøp av hjertestarter

Forslag fremmet av:

Markus Fagerås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har ingen hjertestarter i bygget. Nærmeste er Apoteket i bygget og tilgjengeligheten til den er begrenset til åpningstidene. En hjertestarter kan bidra til at et liv blir reddet.



Forslag til vedtak: Foreslår at det kjøpes inn en hjertestarter som plasseres i en av oppgangene i bygget.

Styrets innstilling

Styret støtter saken, pris ser ut til å ligge mellom 15.000,- og 30.000,- avhengig av modell. Det undersøkes om brannvern leverandør kan anskaffe og montere.

Forslag til vedtak

Hjertestarter blir kjøpt inn og montert.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.05.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 7855 Selskapsnavn: Sinsenveien 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Simen Firing-Toften velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Oktay Dordi Pour og Gaute Bærem er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, negativt årsresultat overføres fra egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Simen Firing-Toften

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jorunn Aaneby

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Arne Kolltveit Bakkebø
 Michael Dalbøge Heldre

Sak 7 Forhandlinger med bymiljøetaten og Oslo kommune om vedlikehold av vei.

Styret er enig i forslaget innhold. Men at forslaget formelt må avvises, da det allerede ivaretas av Sameiet. Og at Sameiet allerede er i kontakt med Kommunen for å løse saken.

- For
 Mot

Sak 8 Innkjøp av hjertestarter

Hjertestarter blir kjøpt inn og montert.

- For
 Mot



Sinsenveien 3 Årsrapport 2023

Styret har i 2023 hatt til sammen 4 styremøter men vi har hatt hyppig dialog gjennom året og tatt de fleste saker som har kommet til styret fortløpende gjennom dialog på blant annet vibbo.no og andre digitale løsninger.

Hovedfokuset for styret i 2023 har vært kartlegging av manglende respons på uløste saker fra utbygger samt at det dessverre har vært flere tilfeller med vannlekkasjer i fjor høst.

Vannlekkasjen som ble oppdaget 23.9.23 da det oppstod en vannboble i taket i en leilighet i 6.etg i oppgang A denne jobbes det fremdeles med, andre mindre lekkasjer i f.eks kjeller er løst fortløpende. Saken har blitt veldig omfattende og det er avdekket mangler og mye vann i isolasjonen som ligger under takterrassene i 7.etg. Det virker til at dette er årsaken til lekkasjen. Utbygger har motsatt seg krav om utbedring så det blir innhentet sakkyndig som kan skrive en rapport under rehabilitering av terrassene som i etterkant skal brukes i saken som skal rettes mot utbygger. Kostnaden for rehabilitering har av en entreprenør blitt estimert til ca. 1.500.000,- eks mva. men det skal som nevnt gjennomføres en større befaring og skrives rapport av sakkyndig før arbeidet utføres. Styret skal holde borettslaget oppdatert på saken på Vibbo.no.

Styret har også satt i stand en ny avtale om produksjon av nøkkelbrikker og bestilling av systemnøkler via Vrio Lås og Nøkkel Service i Christian Kroghs Gate. Det er også blitt satt opp en bestillingslenke til postkasseskilt via skilthandelen som er postens egen produsent av skilt.

<https://skilthandelen.no/discount/Sins310?redirect=%2Fcollections%2Fsinsenveien-3>

Det ble satt opp en økning av felleskostnadene med 10% i 2024 da det fremdeles har vært økte utgifter for borettslaget, spesielt de kommunale avgiftene har økt betraktelig fra 2023. Regnskapet endte med et negativt resultat noe som var forventet da felleskostnadene borettslaget betalte til sameiet i 2023 økte betraktelig for å kunne dekke opp for tidligere negativt resultat for sameiet grunnet høye energikostnader. I 2024 er felleskostnadene for sameiet redusert betraktelig da kostnader for vann og fyring nå faktureres direkte til borettslaget. Det undersøkes også om det er muligheter for å sette opp individuell måling for forbruk per leilighet.

Styret har merket seg noen avvik i regnskapet som skyldes regnskapsføringen i sameiet, det er etterspurt forklaring og eventuelt rettet regnskap vil bli tilgjengeliggjort.

Borettslaget har ikke hatt lønnede ansatte utenom styret som får honorar. Styret består av 3 menn og 2 kvinner inkludert varamedlemmer. Borettslagets drift medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 1.05.24



SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 917 968 608, KUNDENR. 7855

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 249 729	862 676	1 249 729	835 809
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 047 548	270 546	-382 264	225 704
Endring egenkapital i fellesanlegg	16	633 628	116 507	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-413 920	387 053	-382 264	225 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		835 809	1 249 729	867 466	1 061 513
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		925 406	1 294 500		
Kortsiktig gjeld		-89 597	-44 771		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		835 809	1 249 729		



SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 917 968 608, KUNDENR. 7855

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 076 895	2 292 515	2 922 112	3 320 000
Andre inntekter		0	6 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 076 895	2 298 515	2 922 112	3 320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 958	-10 437	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-56 022	-53 860	-57 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-31 698	-11 360	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-199 222	-202 784	-195 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-154 487	-92 757	0	-502 000
Kostnader sameie	16	-3 258 929	-1 358 407	-2 625 176	-682 296
Energi/fyring	9	-106 577	21 309	-80 000	-1 245 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 988	-191 815	-193 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-19 342	-17 560	-20 200	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 134 322	-2 031 771	-3 304 376	-3 094 296
DRIFTSRESULTAT		-1 057 427	266 744	-382 264	225 704
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 879	3 802	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 879	3 802	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 047 548	270 546	-382 264	225 704
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	270 546		
Fra opptjent egenkapital		-1 047 548	0		



SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 917 968 608, KUNDENR. 7855

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	239 502 445	239 502 445
Tomt		17 297 555	17 297 555
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	0	544 123
SUM ANLEGGSMIDLER		256 800 000	257 344 123
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 977	11 789
Driftskonto OBOS-banken		709 884	1 076 735
Sparekonto OBOS-banken		211 545	205 976
SUM OMLØPSMIDLER		925 406	1 294 500
SUM EIENDELER		257 725 406	258 638 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Opptjent egenkapital		491 304	1 538 852
SUM EGENKAPITAL		746 304	1 793 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	256 800 000	256 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	89 505	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		256 889 505	256 800 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 796	21 510
Leverandørgjeld		53 844	18 795
Annen kortsiktig gjeld	14	12 957	4 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 597	44 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 725 406	258 638 623
Pantstillelse	15	256 800 000	256 800 000
Garantiansvar	16	258 256	377 267



Oslo 28.04.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sinsenveien 3 Borettslag

Simen Firing-Toften

Gaute Bærem

Hanne Mathisen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 719 224
Internett	203 183
Eiendomsskatt	154 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 076 895

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
Obos Prosjekt	-27 398
SUM KONSULENTHONORAR	-31 698

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 576
Drift/vedlikehold elektro	-9 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 569
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 222

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 487

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 577
SUM ENERGI / FYRING	-106 577

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

Annet driftsmateriale	-1 397
Andre fremmede tjenester	-10 721
Kontingenter	-4 219
Bank- og kortgebyr	-3 018
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 342

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 569
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
Andre renteinntekter	-431
SUM FINANSINTEKTER	9 879

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger kostpris 2018	239 502 445
SUM BYGNINGER	239 502 445

Tomten er kjøpt.

Gnr.126/bnr.4

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

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	256 800 000
SUM BORETTSINNSKUDD	256 800 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, faktura energi desember	-12 957
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 957

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	256 800 000
TOTALT	256 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	239 502 445
Tomt	17 297 555
TOTALT	256 800 000

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 49,80 % av ES Carl Berner Passasjen S 7854

(Tidligere Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

S 7854, som utgjør kr 258.256,-

Selskapets andel i S 7854 vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i S 7854 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S1DGE-S23PN-AKELW-182EY-6UEZP-VQ5B1



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 15:14:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5TDGE-S23PN-AKELW-T82EY-6UEZP-VQ5BT

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>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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