



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 669 009	2 494 494
Sum inntekter		2 669 009	2 494 494
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 502	42 502
Annen driftskostnad		1 512 230	1 892 858
Sum kostnader		1 646 012	2 026 640
Driftsresultat		1 022 997	467 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 608	14 812
Sum finansinntekter		50 608	14 812
Annen finanskostnad		471 174	329 710
Sum finanskostnader		471 174	329 710
Netto finans		-420 566	-314 898
Resultat før skattekostnad		602 430	152 957
Årsresultat		602 430	152 957
Totalresultat		602 430	152 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 430	152 957
Sum overføringer og disponeringer		602 430	152 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 502	85 004
Sum varige driftsmidler		42 502	85 004
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 502	85 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		336 556	158 024
Sum fordringer		336 556	158 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 138	1 684 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 138	1 684 774
Sum omløpsmidler		1 414 695	1 842 798
SUM EIENDELER		1 457 197	1 927 802

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 916 569	6 518 999
Sum opptjent egenkapital		-5 916 569	-6 518 999
Sum egenkapital		-5 916 569	-6 518 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 154 426	7 843 024
Sum annen langsiktig gjeld		7 154 426	7 843 024
Sum langsiktig gjeld		7 154 426	7 843 024
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 237	2 299
Leverandørgjeld		87 767	571 604
Annen kortsiktig gjeld		29 336	29 875
Sum kortsiktig gjeld		219 340	603 778
Sum gjeld		7 373 766	8 446 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 457 197	1 927 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424978

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 971 258 497
SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 669 009	2 494 494
Sum inntekter		2 669 009	2 494 494
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 502	42 502
Annen driftskostnad		1 512 230	1 892 858
Sum kostnader		1 646 012	2 026 640
Driftsresultat		1 022 997	467 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 608	14 812
Sum finansinntekter		50 608	14 812
Annen finanskostnad		471 174	329 710
Sum finanskostnader		471 174	329 710
Netto finans		-420 566	-314 898
Resultat før skattekostnad		602 430	152 957
Årsresultat		602 430	152 957
Totalresultat		602 430	152 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 430	152 957
Sum overføringer og disponeringer		602 430	152 957



Organisasjonsnr: 971 258 497
SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 502	85 004
Sum varige driftsmidler		42 502	85 004

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		42 502	85 004
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		336 556	158 024
Sum fordringer		336 556	158 024

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 138	1 684 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 138	1 684 774

Sum omløpsmidler		1 414 695	1 842 798
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 457 197	1 927 802
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 916 569	6 518 999
Sum opptjent egenkapital	-5 916 569	-6 518 999
Sum egenkapital	-5 916 569	-6 518 999
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 154 426	7 843 024
Sum annen langsiktig gjeld	7 154 426	7 843 024
Sum langsiktig gjeld	7 154 426	7 843 024
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	102 237	2 299
Leverandørgjeld	87 767	571 604
Annen kortsiktig gjeld	29 336	29 875
Sum kortsiktig gjeld	219 340	603 778
Sum gjeld	7 373 766	8 446 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 457 197	1 927 802



Organisasjonsnr: 971 258 497
SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1049

Sinsenveien 14-16-18



Velkommen til årsmøte i Sinsenveien 14-16-18

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1049>

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Maling av fasader og vinduer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sinsenveien 14-16-18



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

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

Patrick Loo Tee og Jonas Stien er valgt.

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



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.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 90 000,-

Sak 6

Maling av fasader og vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har ibf med innhenting av tilbud opsjon på maling av fasader og vinduer. Dette vil da gjøres samtidig med arbeid på balkonger. Dette blir en opsjon for entreprenøren som vil utføre arbeid av balkonger og vi har derfor ikke fått eksakt pris.

Styrets innstilling

Vi må hente inn ekstra lån dersom det vedtas for dette, det kan være smart å få utført dette da stillas settes opp ibfm balkongrehabilitering.

Forslag til vedtak

Stemme for maling av fasade og vinduer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Patrick Loo Tee

Ønsker å fortsette inntil videre, med tanke på prosjekter som skal ferdigstilles

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Stien
- Susanne Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Skurtveit
- Markus Husby



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Patrick Jacob Tee	Sinsenveien 16
Styremedlem	Trude Pedersen	Sinsenveien 14
Styremedlem	Jonas Stien	Sinsenveien 18
Varamedlem	Sofie Iversen Lurås	Sinsenveien 18
Varamedlem	Håkon Skurtveit	Sinsenveien 14

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sinsenveien 14-16-18

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sinsenveien 14-16-18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971258497, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 237

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

Sinsenveien 14-16-18 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

- 3 styremøter
- Avholdt vårdugnad
- Besvart løpende henvendelser fra beboere.
- Befaringer balkonger
- Skiftet lysarmaturer til LED i fellesarealer.
- Vedlikehold tørkeskap, herunder skiftet kontakt
- Bestilt fagfolk til løpende vedlikehold.
- Ny vaktmesterfirma

Fremtidig:

- El. Kontroll ladeanlegg, fullført januar 2024
- Rør lekkasje i fyrrom, fullført januar 2024
- OBOS prosjekt bistår med rehab. Balkonger

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. 1 237 857,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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 1 058 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsenveien 14-16-18.

Lån

Sinsenveien 14-16-18 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 SINSENVEIEN 14-16-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18.

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 rettvise 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IGLHW-605JM-BU4MF-VDTIM-Q1Z5B-ZE00Q



SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
ORG.NR. 971 258 497, KUNDENR. 1049

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 587 075	2 479 047	2 675 000	2 950 125
Andre inntekter	3	81 934	15 448	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 669 009	2 494 495	2 675 000	2 950 125
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-12 690
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	13	-42 502	-42 502	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 416	-11 221	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 815	-144 055	-160 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-5 675	-4 430	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-276 589	-765 585	-228 000	-1 058 000
Forsikringer		-215 956	-221 904	-244 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-427 959	-360 861	-427 150	-490 700
Ladekostnader EL-bil		-46 239	0	0	0
Energi/fyring		-4 575	-39 120	-60 000	-8 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-121 680	-121 680	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-254 327	-224 002	-223 000	-210 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 646 012	-2 026 640	-1 573 430	-2 413 890
DRIFTSRESULTAT		1 022 997	467 855	1 101 570	536 235
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 608	14 812	0	0
Finanskostnader	12	-471 174	-329 710	-421 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-420 566	-314 898	-421 000	-504 000
ÅRSRESULTAT		602 430	152 957	680 570	32 235
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		602 430	152 957		

SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
ORG.NR. 971 258 497, KUNDENR. 1049



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	42 502	85 004
SUM ANLEGGSMIDLER		42 502	85 004
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55 506	41 595
Forskuddsbetalte kostnader		10 140	0
Energiavregning	16	270 910	116 429
Driftskonto OBOS-banken		47 709	482 332
Sparekonto OBOS-banken		1 030 429	1 202 442
SUM OMLØPSMIDLER		1 414 695	1 842 798
SUM EIENDELER		1 457 197	1 927 802
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 916 569	-6 518 999
SUM EGENKAPITAL		-5 916 569	-6 518 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 154 426	7 843 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 154 426	7 843 024
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 336	29 875
Leverandørgjeld		87 767	571 604
Påløpte renter		44 869	2 299
Påløpte avdrag		57 368	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 340	603 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 457 197	1 927 802
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Patrick Jacob Tee

Trude Pedersen

Jonas Stien

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**



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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 433 585
Parkering	138 600
Utleie	26 000
Bod	17 200
Strøm	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 621 385

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 310
Strøm	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 587 075

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	550
Nøkler	3 450
Tilskudd Oslo Kommune	60 725
Husleie	16 609
Utleie	600
SUM ANDRE INNETEKTER	81 934

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -11 280

SUM PERSONALKOSTNADER -11 280

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 416.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 675

SUM KONSULENTHONORAR -5 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -24 412

Drift/vedlikehold elektro -181 418

Drift/vedlikehold brannsikring -27 986

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -31 998

Egenandel

forsikring -10 000

Kostnader dugnader -775

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -276 589

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -242 736

Feieavgift -128

Renovasjonsavgift -185 095

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -427 959

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -5 054

Driftsmateriell -721

Vaktmestertjenester -113 716

Renhold ved firmaer -77 076

Snørydding -38 163

Andre fremmede tjenester -1 209

Andre kontorkostnader -488

Bank- og kortgebyr -3 201



Konstaterte tap	-14 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 327

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 987
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 773
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 128
SUM FINANSINNTEKTER	50 608

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-471 083
OBOS-banken	-60
Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	-471 174

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	40 506	
Avskrevet tidligere	-13 502	
Avskrevet i år	-13 502	13 502
Ladebokser elbil		
Kostpris	87 000	
Avskrevet tidligere	-29 000	
Avskrevet i år	-29 000	29 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 502
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 502

NOTE: 14

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

	-14 679
Opprinnelig 2011	639
Nedbetalt tidligere	6 836 615
Nedbetalt i år	688 598
	-7 154 426
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 154 426

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -274 956

SUM INNETEKTER -274 956

KOSTNADER

Fjernvarme 429 437

SUM KOSTNADER 429 437

SUM ENERGIAVREGNING (For lite innbetalt 2023) 154 481

Saldo pr 1.1 (For lite innbetalt fra tidligere år) 116 429

TOTALT ENERGIAVREGNING (For lite innbetalt totalt) 270 910

For mye (evt. for lite) innbetalt blir regulert på giro for felleskostnader, slik at over tid er inntekter og kostnader knyttet til fjernvarme omtrent like høye.
inntekter og kostnader knyttet til fjernvarme omtrent like høye.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91093568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Tilstandsrapport av bygget	Varighet 10 år
2016	Oppussing av oppganger og vaskerier	
2010 - 2010	Utbedring varmtvann i nr.14-16	
2010 - 2011	Sprekkdannelser i balkong	
2006 - 2007	Vedlikehold og oppgradering av rørstamme	
2005	Oppganger og vaskerier pusset opp	Belysning ble skiftet ut i både utendørs og i oppganger
2005	Dører på baksiden skiftet ut	
2005	uteområdene ble asfaltert	Det ble lagt kantstein rundt tomte og brostein med sykkelstativ foran dørene.
2005	Nye bed	
2004	Fasaderehabilitering	Med tilleggsisolering og balkongoppussing
2001	Nye dører	
2001 - 2002	Nye fyrkjeler og elektrokjeler	
1989	Nye vinduer	



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 5.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.24
Selskapsnummer: 1049 Selskapsnavn: Sinsenveien 14-16-18

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>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Patrick Loo Tee og Jonas Stien er valgt.</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. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Maling av fasader og vinduer

Stemme for maling av fasade og vinduer.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Patrick Loo Tee

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jonas Stien
 Susanne Larsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Håkon Skurtveit
 Markus Husby



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.