



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Mette Fagerhol  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### 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, 13.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 744	1 257 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 744</b>	<b>1 257 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		852 448	1 471 720
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 908</b>	<b>1 540 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 837</b>	<b>-283 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		667	276
Annen finansinntekt		39 147	19 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 814</b>	<b>19 306</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 814</b>	<b>19 306</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		382 651	-263 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 026	37 189
Andre fordringer		294 654	265 793
Sum fordringer		400 680	302 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 212 643	2 915 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 212 643	2 915 979
Sum omløpsmidler		3 613 324	3 218 962
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</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>			
Annen egenkapital		3 446 355	3 063 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 446 355</b>	<b>3 063 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 446 355</b>	<b>3 063 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		145 322	135 077
Annen kortsiktig gjeld		21 647	20 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 969</b>	<b>155 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 969</b>	<b>155 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543468

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Mette Fagerhol  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 975 714 039  
BOLIGSAMET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 744	1 257 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 744</b>	<b>1 257 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		852 448	1 471 720
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 908</b>	<b>1 540 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 837</b>	<b>-283 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		667	276
Annen finansinntekt		39 147	19 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 814</b>	<b>19 306</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 814</b>	<b>19 306</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		382 651	-263 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 651</b>	<b>-263 850</b>



Organisasjonsnr: 975 714 039  
BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 026	37 189
Andre fordringer		294 654	265 793
Sum fordringer		400 680	302 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 212 643	2 915 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 212 643	2 915 979
Sum omløpsmidler		3 613 324	3 218 962
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</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>			
Annen egenkapital		3 446 355	3 063 704



Sum opptjent egenkapital	3 446 355	3 063 704
Sum egenkapital	3 446 355	3 063 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	145 322	135 077
Annen kortsiktig gjeld	21 647	20 181
Sum kortsiktig gjeld	166 969	155 258
Sum gjeld	166 969	155 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 613 324	3 218 962



Organisasjonsnr: 975 714 039  
BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





# Innkalling

til ordinært årsmøte 2.mai 2024



**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei  
120-172**



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL

Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
  - På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
  - På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
  - På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
  - Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
  - Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
  - Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
  - På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
  - Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
  - Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Bori BBL fusjonerte med Sebra Forvaltning AS i 2023 og er dermed sameiets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.





## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Årsmøte i Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172 avholdes 2. mai 2024 kl 18.30, sted Skullerudstua. (General Ruges vei 106, 0692 Oslo). Samme sted som i 2023.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSMELDING FOR 2023**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Lading av EL-biler i garasjen
- B) Bytte av vinduer og terrassedører
- C) Utvendig vedlikehold
- D) Brannsikkerhet
- E) Innhenting av priser på ulike tjenester/leverandører

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Oslo

I styret for Boligsameiet Johan Scharffenbergs Vei 120-172.

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2.  
mai 2024. Kl 18.30.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til etterretning.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar kr 75 000, eks.arbeidsgiveravgift.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Lading av EL-biler i garasjen

**Styrets innstilling:**

Styret har fått flere spørsmål om EI-lading, og hvilke regler som gjelder osv. Styret ønsker derfor å se på disse på nytt. Styret ønsker å vite hva eierne ønsker Dette er med for å ha grunnlag for å lage en ny regel senere.

**Forslag til vedtak:**

Styret ønsker innspill fra årsmøtet og at styret på bakgrunn av det som fremkommer gis fullmakt til å arbeide videre med nye regler for EL-bil ladning i sameiet.

B) Bytte av vinduer og terrassedører, sendt inn av leighetsnr: 120

**Styrets innstilling:**

Dette er et sameie, som fungerer ulikt fra et borettslag. Det er ikke hentet inn noe tilbud på dette enda, siden forslaget kom inn i slutten av mars-24. Det antas likevel at kostnaden for dette vil være minst kr 3 millioner, fordelt på 27 leiligheter. Styret mener det er for tidlig å bytte vinduer/dører. Mange beboere har uttrykt at vinduene er av svært god kvalitet, og at det er unødvendig å bytte dem enda.

**Forslag til vedtak:**

Styret ber årsmøtet om å stemme mot bytting av vinduer og dører på nåværende tidspunkt.



C) Utvendig vedlikehold ,sendt inn av leilighetsnr: 120 (vannlekkasje som kommer ovenfra.

### **Styrets innstilling:**

Dette refererer seg til samme sak som kom opp på årsmøtet i 2023. For å oppsummere har styret for over et år siden hyret inn en ekspert som skal se på dette. Han har fastslått at det ikke var en vannlekkasje for denne leiligheten. Men membranen som var der måtte strekkes litt. Beboer har ikke ønsket å gjøre dette, eller følge opp de andre forslagene til denne innleide eksperten. Styret foreslår at det settes opp et eget informasjonsmøte før sommeren med de som ønsker det, slik at eksperten grundig kan informere og beboerne kan forstå situasjonen. Styret vil svært gjerne følge opp om det er noe som oppfattes som et problem for flere, men da er det riktigste at denne eksperten informerer flere, slik at beboerne/eierne kan være trygge på at alt stemmer. Styret ønsker at sameierne diskuterer om dette er en god løsning, eller om man ønsker en annen fremgangsmåte. Ønskes det en annen ekspert i tillegg, oppfordres man til å komme med forslag med navn og firma på ekstra teknisk ekspert.

### **Forslag til vedtak:**

Styret ber årsmøtet om å gi sin tilslutning til opprettelse av eget informasjonsmøte med innleid ekspert før sommeren. Ønsker årsmøtet at det leies inn ytterligere ekspertise, oversendes forslag på navn og firma til styret.

D) Brannsikkerhet

### **Styrets innstilling:**

Siden dette er et sameie med stor andel utleieleiligheter, så er det ekstra viktig å ha fokus på brannsikkerhet. Styret har tidligere engasjert Norsk Brannvern AS, som gjennomfører en årlig kontroll av samtlige leiligheter, og sørger for at batterier o.l. blir byttet ut, og røykvarslere rengjort. Styret påpeker at det er viktig at alle eierne følger opp de påleggene/innspillene som kom fra årets kontroll, som var 18. april. Fjerning av rot i svalganger og garasje er ekstra viktig for vårt sameie. I fjor fikk alle beboerne også nye brannslukningsapparat betalt av sameiet, samt at rømningsveier ble merket enda bedre. Mye kan enda gjøres, men det viktigste er at hver beboer/eier har fokus på dette, slik at vi alle har en trygg hverdag, og sikrer verdiene. Styret foreslår at årets rapport fra Norsk Brannvern sendes ut til alle eierne, slik at det blir enklere for dem å følge opp.

### **Forslag til vedtak:**

Styret foreslår at årets rapport fra Norsk Brannvern sendes ut til alle eierne, slik at det blir enklere for dem å følge opp.



E) Innhenting av priser på ulike tjenester/leverandører

**Styrets innstilling:**

Styret er enig i at disse prisene også har økt mye, og vil vurdere disse kostnadene, samt hente inn tilbud fra andre leverandører.

**Forslag til vedtak:**

Styret ber årsmøte gi sin tilslutning til at de kan innhente tilbud fra ulike leverandører på ulike tjenester knyttet til sameiets drift og vedlikehold.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

Forslag:

Navn:

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Forslag:

Navn:

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag:

Navn:



## ÅRSBERETNING FOR 2023

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 17.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Alf Magne Rygg	2023 (1år)
Styremedlem:	Kai Thorvildsen	2023 (1år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygninger med til sammen 28 seksjoner. Fordelingen er 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets eiendom har Gårdsnr.168 Bruksnr.90 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 714 039.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Tvist: Det er ingen rettslige tvister styret er kjent med. Men, det er en skadesak for eier/beboer, som har trukket ut. Denne ble informert om grundig på forrige årsmøte, som gjaldt 2022. Styret har presentert en praktisk løsning til den aktuelle parten, og avventer svar.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er BORI BBL

Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I løpet av 2022 ble det også utplassert røykvarslere i fellesgarasjen. I 2023 distribuerte styret gratis brannslukningsapparat til alle boligseksjonene via Norsk Brannvern AS.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via deres hjemmeside

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> eller på telefon 924 05 050.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 64010174.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 12 368. for 2022.

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

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 bestått kun av 2 personer. Dette har fungert svært bra. Siden det er mye løpende vedlikehold, så foregår dialogen hyppig og via telefon, teams og melding. Styret har også i år hatt et stort fokus på å få til god og effektiv drift, samt oppnå et godt bomiljø. Det har vært 5 stk fysiske styremøter i løpet av året, og i tillegg har det altså vært utstrakt elektronisk kommunikasjon. Det har også vært et mål å drive sameiet kostnadseffektivt, slik at større prosjekter kan tas tak i senere, uten at sameiet trenger å ta opp mye lån, siden vi nå har en god del midler tilgjengelig. Styret gjennomførte i 2023 nok en viktig brannvernkontroll foretatt av Norsk Brannvern AS. I tillegg ble det delt ut gratis brannslukningsapparater til samtlige beboere i august 2023, samt foretatt bedre skilting av redningsveier av garasje/kjeller. Rapporten fra Norsk Brannvern AS ble distribuert til samtlige eiere, og det bes om at den leses grundig, samt at avvik følges opp av den enkelte.

Nedenfor er en kjapp og forenklet oversikt over ting og saker som er utrettet i løpet av året:

- Fellesgarasjen: Fjerning av gjensatte møbler/søppel fra beboere som flyttet. Styret registrerer fremdeles at enkelte beboere lader bilen fra strømuttak som ikke er beregnet for bil-lading. Dette er svært brannfarlig, og styret ber beboere og andre om å rapportere om biler i fellesgarasjen lader El-biler fra strømuttak som ikke er beregnet på dette. Lapper om dette henger nå i garasjen, men her må vi alle bidra å følge med. Nye skilt om brann er hengt opp i kjeller/garasje.
- Utvendig på blokken er lys sjekket og byttet.
- Styret har utredet videre mulig installasjon av solcelleanlegg på tak. Dette blir et viktig punkt for fremtidige år. Styret vil jobbe for å innhente tilbud på solcelle-anlegg på taket.
- Søppelrom ryddet flere ganger. Det er et evig problem at søppel blir kastet utenfor søppelrommet og ikke oppi søppelcontainerne. Her ber vi alle beboerne om å si i fra til dem dere ser, som ikke gjør dette. Det står nå en strøkkasse utenfor blokka, slik at beboerne også selv kan hive ut litt strøsand når det har snødd for mye. Det er oppdaget flere tilfeller hvor vanlig søppel ikke er kastet i søppelrommet, men heller utenfor. Dette er ikke bra, og alle bes si ifra til dem de ser gjør dette.
- Garasjedøra er nå ordnet flere ganger. Her må styret følge med. Muligens må det foretas en oppgradering i nær framtid.
- Assisterede Norsk brannvern med innlåsing av fellesdører. Dette skjedde når brannvarslere og slokkeutstyr ble sjekket. Dessverre fikk de ikke full tilgang til alle leilighetene dette året heller. Dette er noe styret må jobbe med framover, slik at brannsikkerheten alltid er best mulig. Det er viktig at alle som bor i leilighetene slipper inn dem som skal dele ut batterier og sjekke brannslukningsutstyr. Norsk Brannvern leverte en fyldig rapport etter årets gjennomgang. Det er viktig at eierne følger opp avvik som påpekes.
- Innbrudd: Det har vært noen tilfeller av at uvedkommende har kommet seg inn i fellesgarasjen. Styret oppfordrer alle til å være påpasselige, slik at uvedkommende ikke kommer inn i fellesgarasjen etter at dere har kjørt gjennom porten.
- Ordensregler: Som tidligere år, ber vi om at alle skjerper innsatsen for å overholde ordensreglene. Ski, sykler og barnevogner skal ikke plasseres utenfor i svalgangene. Det er brannfarlig, og noe Norsk Brannvern påpeker hvert år. Videre må grilling skje under ordnede forhold. Aldri forlat grillen, og sjekk hele tiden om grillen er lov å bruke. Det er regler for det.



Videre ber vi om at alle respekterer forbud mot støy, fest og jobbing som kan forstyrre andre utenom tidene det er lov. Gi beskjed til naboer om dere skal ha selskap, så ordner det meste seg, men følg uansett ordensreglene også her!

- Styret informerer jevnlig eierne via felles-sms. Foreløpig har vi fått positive signaler på dette, og vil fortsette praksisen.

Alt i alt er vi meget fornøyde med året som er gått, og håper at beboerne trives i den flotte gården vår 😊!

Godkjent av styret, den 05.03.2024.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2023 var totalt kr 1 263 744.  
Det er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 920 908.  
Det er på linje med budsjett.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 382 651.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.  
Budsjettet ligger vedlagt.  
Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 241 374.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 5,2%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2024:

Renovasjonsavgiften økes med 11 %.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 21 %.  
Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.



**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Styret  
i

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172



---

**Årsregnskap**

---

**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei  
120-172**

**2023**



---

**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172**

---

**Resultatregnskap 2023**

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 263 744	1 250 304	1 257 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 744</b>	<b>1 250 304</b>	<b>1 257 024</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	3	553 715	517 586	526 971
Vedlikeholdskostnader	4	78 075	93 538	729 598
Honorarer	5	84 044	78 510	81 550
Forsikringer	6	123 593	119 840	112 396
Andre kostnader	7	13 020	34 605	21 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 908</b>	<b>912 539</b>	<b>1 540 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 837</b>	<b>337 765</b>	<b>-283 156</b>
Finansinntekter	8	39 814	0	19 306
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>39 814</b>	<b>0</b>	<b>19 306</b>
<b>Resultat</b>		<b>382 651</b>	<b>337 765</b>	<b>-263 850</b>



**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172**

**Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		106 026	37 189
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	294 654	265 793
Bank	10	3 212 643	2 915 979
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		3 446 355	3 063 704
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>3 446 355</b>	<b>3 063 704</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		145 322	135 077
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 412	7 400
Annen kortsiktig gjeld	12	14 235	12 781
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 969</b>	<b>155 258</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>3 613 324</b>	<b>3 218 962</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		3 613 324	3 218 962
Kortsiktig gjeld		166 969	155 258
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>3 446 355</b>	<b>3 063 704</b>

OSLO, 12.04.2024

STYRET FOR Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Alf Magne Rygg/s/  
Styreleder

Kai Åge Thorvildsen/s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

#### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

#### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 460</b>

### Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	223 782
Vaktmestertjeneste	94 236
Strøm/nettleie	76 789
Renhold	3 438
Containerleie, avfallshåndtering	5 880
Tv, bredbånd	149 590
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>553 715</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	16 589
Skadedyrkontroll	14 880
Vedlikehold elektrisk anlegg	6 916
Vedlikehold brannvernanlegg	39 690
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>78 075</b>

**Note 5 Honorarer**

Forretningsførsel	66 660
Revisjonshonorar	11 384
Andre honorar	6 000
<b>Sum honorarer</b>	<b>84 044</b>

**Note 6 Forsikring**

Forsikringspremie	123 593
<b>Sum forsikring</b>	<b>123 593</b>

**Note 7 Andre kostnader**

Datakostnader	3 169
Styremøter	1 279
Årsmøte	5 275
Øreavrunding	-3
Bankgebyr	3 300
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>13 020</b>

**Note 8 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	667
Renteinntekt, bank	26 779
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	12 368
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>39 814</b>

**Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Forsikring 2024	137 469
Tv, bredbånd 2024	157 185
<b>Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>294 654</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	1 873 205
Høyrentekonto	1 333 796
Skattetrekkkonto	5 642
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>3 212 643</b>



## Note 11 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	3 063 704	382 651	3 446 355
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 063 704</b>	<b>382 651</b>	<b>3 446 355</b>

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Strøm desember 2023 avs.	11 735
Årsavgift styrehonorar 2023 avs.	2 500
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>14 235</b>



---

**Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172**

---

**Budsjett 2024**

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 263 744	1 263 744	1 250 304	1 257 024
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 263 744</b>	<b>1 263 744</b>	<b>1 250 304</b>	<b>1 257 024</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	79 870	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	607 000	553 715	517 586	526 971
Vedlikeholdskostnader	96 000	78 075	93 538	729 598
Honorarer	87 000	84 044	78 510	81 550
Forsikringer	138 000	123 593	119 840	112 396
Andre kostnader	14 500	13 020	34 605	21 206
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 022 370</b>	<b>920 908</b>	<b>912 539</b>	<b>1 540 180</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>241 374</b>	<b>342 837</b>	<b>337 765</b>	<b>-283 156</b>
Finansinntekter	0	39 814	0	19 306
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>39 814</b>	<b>0</b>	<b>19 306</b>
<b>Resultat</b>	<b>241 374</b>	<b>382 651</b>	<b>337 765</b>	<b>-263 850</b>

---

---



Til Årsmøtet i Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Johan Scharffenbergs vei 120-172 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 382.651. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 pr. 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 sameiets 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no  
Web: www.flattum.no  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

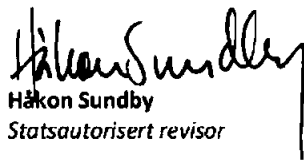
#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 15. april 2024

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
**Håkon Sundby**  
Statsautorisert revisor



## Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.



Bjørnsons gate 35  
2000 Lillestrøm  
Telefon: 23 89 10 20/  
63 89 02 00 [post@s-f.no](mailto:post@s-f.no)  
[www.bori.no](http://www.bori.no)