



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	982 421 284
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109
Forretningsadresse:	Johan Scharffenbergsvei 107-109 0694 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:	Lill Cecilie Güssow Stærnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2024

### 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, 16.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Inntekter felleskostnader	1, 2	1 628 426	1 555 820
Annen driftsinntekt	1, 3	2 569 494	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 197 920</b>	<b>1 555 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	96 985	96 985
Driftskostnader	1	830 930	768 580
Reparasjon og vedlikehold	1	6 278 742	635 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 206 656</b>	<b>1 501 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 008 736</b>	<b>54 402</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	67 553	10 238
Annen finansinntekt		-210	13 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 343</b>	<b>23 283</b>
Annen rentekostnad		143 427	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>143 427</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-76 084</b>	<b>23 283</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	72 429	
Andre kortsiktige fordringer	6	45 002	37 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 431</b>	<b>37 005</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 918 342	1 722 395
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 918 342</b>	<b>1 722 395</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 503 320	1 581 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 503 320</b>	<b>1 581 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-1 503 320</b>	<b>1 581 500</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 883 788	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 883 788</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 883 788</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	549 469	87 150
Skyldig offentlige avgifter		5 995	25 469
Annen kortsiktig gjeld	9	99 841	65 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>655 305</b>	<b>177 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 539 093</b>	<b>177 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 633354

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 421 284  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS  
VEI 107-109  
Forretningsadresse: Johan Scharffenbergsvei 107-109  
0694 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: Lill Cecilie Güssow Stærnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

**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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 982 421 284  
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS  
VEI 107-109

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Inntekter felleskostnader	1, 2	1 628 426	1 555 820
Annen driftsinntekt	1, 3	2 569 494	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 197 920</b>	<b>1 555 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	96 985	96 985
Driftskostnader	1	830 930	768 580
Reparasjon og vedlikehold	1	6 278 742	635 853
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 206 656</b>	<b>1 501 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 008 736</b>	<b>54 402</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	67 553	10 238
Annen finansinntekt		-210	13 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 343</b>	<b>23 283</b>
Annen rentekostnad		143 427	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>143 427</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-76 084</b>	<b>23 283</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>77 685</b>



Organisasjonsnr: 982 421 284  
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS  
VEI 107-109

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer

Kundefordringer 6 72 429

Andre kortsiktige  
fordringer 6 45 002

Sum fordringer 117 431 37 005

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 7 2 918 342 1 722 395

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 918 342 1 722 395

Sum omløpsmidler 3 035 772 1 759 400

SUM EIENDELER 3 035 772 1 759 400

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -1 503 320 1 581 500

Sum opptjent egenkapital -1 503 320 1 581 500

Sum egenkapital 5 -1 503 320 1 581 500

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 8 3 883 788

Sum annen langsiktig gjeld 3 883 788

Sum langsiktig gjeld 3 883 788 0



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	549 469	87 150
Skyldig offentlige avgifter		5 995	25 469
Annen kortsiktig gjeld	9	99 841	65 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>655 305</b>	<b>177 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 539 093</b>	<b>177 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>



Organisasjonsnr: 982 421 284  
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS  
VEI 107-109

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

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.



**PKF ReVisjon AS**  
Sandakerveien 114A  
0484 Oslo

+47 22 78 28 00  
post@pkf.no  
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
**Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109 som viser et underskudd på kr 3 084 820. Årsregnskapet består av balanse per 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 per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport for 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke i 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 hvorvidt øvrig informasjon 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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 styret 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 revisjon 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>

Oslo, 30. mai 2024

PKF ReVisjon AS

Jo Inge Knutsen

statsautorisert revisor



## 1. STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har org. nr. 982 421 284.

### 1.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg, har sameiets styre bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Arild Knutsen	2023	2
Nestleder	Cecilie Stærnes	2023	2
Styremedlem	Roar Flydal	2022	2
Varamedlem	Elsa Krokan	2021	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### 1.3 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte den 15.06.2022 har Styret avholdt 14 styremøter, der følgende hovedsaker har vært behandlet og protokollert:

- 1.3a Rehabilitering fasade øst svalgangssiden
- 1.3b Rehabilitering og drift av heis
- 1.3c Ventilasjon
- 1.3d Økt strømtilførsel til garasjen og etablering av elbil lading infrastruktur
- 1.3e Installasjon av fiber
- 1.3f Samarbeid med Boalliansen og regnskapsførsel
- 1.3g Fellesprosjekter med nabosameiet
- 1.3h Vedlikeholdsplan

#### 1.3a Rehabilitering fasade øst svalgangssiden

For historikk i forkant av beslutningen om betongrehabiliteringen, viser Styret til tidligere vedlikeholdsplaner, årsberetningen for 2021 og 2022, samt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling desember 2022.

Forberedelsesdelen til dette prosjektet gikk over et par år, blant annet med utskiftning av isolasjon på taket over svalgangen i 3. etasje i 2021, slik at fuktigheten i betongen i taket kunne tørke opp. Den administrative delen av prosjektet startet opp i 2022 og den praktiske delen med entreprenørs inntog i bygget startet i mars 2023.

Dette er det største prosjektet så langt i sameiets historie, både arbeidsmessig og kostnadmessig, og omfattet følgende hovedpunkter:



- Styret som byggherre
- OBOS som bygg- og prosjektleder
- Oslo Murbesterbedrift AS som totalentreprenør
- HMS ansvar lagt under OBOS prosjektleder på vegne av Styret
- Betongrehabilitering og utbedring av armeringskorrosjon og rust i byggkonstruksjon
- Demontering av gammelt rekkverk og gamle rekkverksfester
- Fasadevask
- Montering av dryppneser på betongelementer og søyler
- Avretting av betongdekke på svalgangsgulv
- Overflatebehandling av svalgangsgulv
- Nedpussing av innvendig murvegg i trappehus
- Fjerning av gamle fuger og etablering av nye mot bodvegger, mellom betongelementer på svalgangsgulvene og mot trepanel
- Montering av riskornbeslag mellom DT elementer
- Montering av nytt rekkverk fra Brødrene Midthaug AS
- Impregnering og reparasjon av av utvendig tegl trappehus
- Maling av alle flater – betong, trepanel, mur, bodvegger, boddør, inngangsdør





Ferdigbefaring av flater ble foretatt i slutten av juli. Prosjektet ble gjennomført med totalt 6 ukers forsinkelse på grunn av feil på enkelte rekkverkselementer som måtte omlakkeres, og fordi det ble avtalt å bruke spesialbeslag mellom rekkverk og betongsøylene som først måtte produseres. Utover selve forsinkelsen hadde dette ingen kostnad for oss.

Ferdigbefaring med rekkverk ble foretatt i september.

Det ble signert 15 endringsmeldinger under prosjektet, se kostnadsoversikt nedenfor.

### **Støtte til teglsteinsvegg**

En av disse endringsmeldingene dreide seg om teglsteinsveggen som står rett på trappehuset. Det ble oppdaget under prosjektet at denne veggen ikke hadde tilstrekkelig feste i omliggende områder. Da forrige årsberetning ble skrevet, var vi i en situasjon, der vi ikke vist hvordan dette ville utvikle seg og risikoen for å måtte fjerne hele teglsteinsveggen lå som en mørk sky over oss.

I samråd med OBOS prosjektleder, totalentreprenør Oslo Murmesterbedrift og Sivilarkitekt Tone Lien, ble i slutten av juni rådgivende ingeniør Ingeniør Apeland AS innhentet for å utføre endelige beregninger vedrørende stabiliteten til murveggen i trappehuset. Beregningene viste at det ville være tilstrekkelig med en betongsøyle i hver etasje i overgang trappehus/svalgang til å støtte opp og stabilisere teglsteinsveggen og at dekkene var sterke nok til å bære en slik søyle.

Betongsøylen ble montert i starten av 2024.

Styret oppdaget på en kontrollrunde diverse lakkeringssskader på betongsøylene og disse ble utbedret ved påsketider, når temperaturen tillot det.

### **Glassvegg mellom heis og trappehus**

Glassveggene mellom heis og trappehus har ingen direkte sammenheng med betongrehabiliteringsprosjektet, men ble besluttet gjennomført etter anbefaling fra TK Elevator, fordi heisen tar inn vann når det regner og når snø smelter. Av praktiske årsaker ble dette prosjektet hengt på betongrehabiliteringsprosjektet og gjennomført ved bruk av samme entreprenør. Sivilarkitekt Tone Lien stod for byggesøknaden til Oslo kommune. Tillatelse ble gitt 31.07.2024.

Glassveggene ble montert i slutten av 2023.



## Prosjektregnskap rehabilitering fasade øst 2022-2024

OBOS byggeledelse faktura 23559	28 125,00
OBOS byggeledelse faktura 233926	56 250,00
OBOS byggeledelse faktura 234142	42 187,50
OBOS byggeledelse faktura 234747	29 250,00
OBOS byggeledelse faktura 227348	8 750,00
OBOS byggeledelse faktura 230392	12 500,00
OBOS byggeledelse faktura 231055	12 500,00
OBOS byggeledelse faktura 231808	31 793,75
OBOS byggeledelse faktura 231806	15 000,00
OBOS byggeledelse faktura 232337	56 250,00
OBOS byggeledelse faktura 232588	5 460,00
OBOS byggeledelse faktura 233098	56 250,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102308	173 438,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102355	925 000,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102386	982 813,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102446	1271875,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102710	62 850,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102710	62 850,00
Oslo Murmesterbedrift faktura 102738 slutfaktura	276 971,00
Oslo Murmesterbedrift E-01 - Impregnering og rep. av av utvendig tegl trappehus	94 760,00
Oslo Murmesterbedrift E-02 - De- og remontering av el-punkter, kabler mm.	16 031,00
Oslo Murmesterbedrift E-03 - Overflatebehandling av boder	38 700,00
Oslo Murmesterbedrift E-04 - Fuger mot bodveggene	33 188,00
Oslo Murmesterbedrift E-05 - Merforbruk av tid fjerning av rekkverkbraketter	24 338,00
Oslo Murmesterbedrift E-06 - Tillegg vedrørende regulering av mengder i kontrakt	87 500,00
Oslo Murmesterbedrift E-07 - Riskornbeslag over fuger	29 063,00
Oslo Murmesterbedrift E-08 - Ekstra puss på overkant drager, vannavrenning	9 375,00
Oslo Murmesterbedrift E-09 - Avretting av betongdekke	25 000,00
Oslo Murmesterbedrift E-10 - Levering og montering av stålsøyler og glassvegg	481 487,00
Oslo Murmesterbedrift E-11 - Vask av betongheller og brystning	23 656,00
Oslo Murmesterbedrift E-12 - Montring og leie av midlertidig rekkverk	16 654,00
Oslo Murmesterbedrift E-13 - Maling takrønnepanel, fjerning av kabler, prøveborring trappehus	20 966,00
Oslo Murmesterbedrift E-14 - Utført opsjoner fra kontrakten	45 094,00
Oslo Murmesterbedrift E-15 - KREDITNOTA	-22 875,00
Utelamper	14 981,25
Montering av nye utelamper og gamle trappehuslamper - Vital Elektro faktura 5088	38 825,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - OBOS faktura 233097	1 820,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - Rådgiv. Ingeniør Apeland AS faktura 17079	46 063,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - Rådgiv. Ingeniør Apeland AS faktura 17100	838,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - OBOS faktura 233918	1 820,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - Arkitekt Tone Lien faktura 233918	24 250,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - Oslo kommune søknad	4 220,00
Innglassing/teglsteinsstøtte - OBOS faktura 234746	910,00
<b>TOTALT BETONGREHABILITERING</b>	<b>4 588 715,50</b>
<b>TOTALT INNGLASSING OG TEGLESTEINSSTØTTE</b>	<b>578 062,00</b>
<b>TOTALT</b>	<b>5 166 777,50</b>



### **1.3b Rehabilitering og drift av heis**

Dette prosjektet ble planlagt og besluttet gjennomført i 2022. Styret henviser derfor under dette punktet til årsberetningen for 2022.

Helt kort kan nevnes, at rehabiliteringen ble avsluttet i januar 2023.

Maling av heiskupé var temperaturavhengig og fant sted i mai 2023.

Etter oppstart har det dessverre vært en del problemer med heisen. Den er ikke isolert i 1. etasje og oppover og varmeovner installert i heismaskinrom og i bunnen av sjakten har grunnet manglende ventilasjon ikke hatt optimal effekt. Dette har ført til fukt i de nye displayene, som viste seg og ikke være vanntette. Da displayene er koblet til elektronikken på en slik måte at heisen stopper når displayene signaliserer fuktinntak, opplevde vi stadige heisstopp.

Det ble midlertidig satt inn en varmluftsvifte i bunnen av heissjakten, samt installert en permanent avtrekksvifte i toppen av heissjakten som trekker varm luft fra garasjen inn i sjakten og sørger for luftutskiftning. Vi mener at dette, sammen med glassvegger mellom heissjakt og trapp, vil skape et bedre klima for elektronikken i heisen.

Heisen har i etterkant fungert som den skal. Den virkelige testen vil bli neste vinter.

### **1.3c Ventilasjon**

I løpet av året 2023 har det blitt registrert dårlig avtrekk i garasjen på plan -1 og i heissjakten. I den forbindelse ble det tatt kontakt med GK Norge for en gjennomgang. Vi vil gjøre oppmerksom på at arbeidet i den forbindelse skjedde i januar i innværende år, men finner det riktig å ta det med i årsrapporten for 2023, da saken ble initiert da og allerede er avsluttet.

Det henvises ellers til punkt 1.3h og vedlikeholdsplanen, der blant annet service av ventilasjonsmotoren i -2 står på vedlikeholdsplanen.

Styret har mottatt tilbud på en ventilasjon serviceavtale fra GK Norge som pr. i dag er til behandling hos Styrene i JSBV og ST 1-4.

### **1.3d Økt strømtilførsel i garasjen og etablering av elbil lading infrastruktur**

Dette prosjektet ble planlagt og besluttet gjennomført i 2022. Styret henviser derfor under dette punktet til årsberetningen for 2022.

Helt kort kan nevnes, at prosjektet ble avsluttet 31. januar 2023 og det ble utført av Oslo kommune (utvendige arbeid/ny transformator og nye strømforsyningskabler frem til vårt bygg) og Smart Elektro (innvendige arbeid/nye tavler, strømskap og elbil lade infrastruktur). Den praktiske delen av prosjektet strakk seg utover våren 2023 med administrasjon av egeninnbetalinger fra seksjonseierne.

### **1.3e Installasjon av fiber**

Dette prosjektet ble planlagt og besluttet gjennomført i 2022. Styret henviser derfor under dette punktet til årsberetningen for 2022.



Helt kort kan nevnes, at leveransen av fiber ble fullført 31. januar 2023 og arbeidet ble utført av Fibber som underleverandør til Obos OpenNet. Sameiet gikk med dette fra Telenor som leverandør av TV og en liten bredbåndspakke til Obos OpenNet som leverandør av fiber på 500 mbps og frivillig tegning av TV pakker.

### **1.3f Samarbeid med Boalliansen og regnskapsførsel**

Dette punktet ble beskrevet i årsberetningen for 2022. I etterkant av fjorårets årsmøte, ble avtalen mellom partene terminert med siste dato 30.09.2023.

Kvaliteten på det arbeidet Boalliansen levert i de årene samarbeidet eksisterte, har skaffet Styret mye jobb. Blant annet førte Boalliansens håndtering av vårt regnskap til at nabosameiet på bakgrunn av dette ønsker en økt kontroll med det arbeidet vårt Styre gjør når det gjelder å ivareta felles utgifter og midler stående i Seksjon 1. Dette har vi tatt til oss og et av Styrets hovedfokus har i 2022 og 2023 vært å få kontroll på regnskapet igjen etter årene med Boalliansen. Dette har det gått med mye tid på.

Det må i den forbindelse sies, at Boalliansen har fortsatt å sende sameiet fakturaer i etterkant av samarbeidsopphøret. Fakturaene har basert seg på fiktive grunnlag. De første ble kreditert av Boalliansen på oppfordring fra Styret. Boalliansen fortsatte dessverre å sende oss fakturaer og for den siste fakturaen har Boalliansen ikke besvart Styrets henvendelser og har heller ikke kreditert fakturaen. Den står pr. i dag som ubetalt.

Fra november 2023 tok Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS over regnskapsførselen i sameiet. Det er verdt å merke seg at de opptre som regnskapsfører, ikke forretningsfører.

Samtidig med denne overgangen gikk Styret tilbake til det som har vært vanlig praksis i sameiet i alle år frem til avtalen med Boalliansen ble inngått, det vil si å ha eiertilgang til sameiets regnskapssystem for å kunne utføre Styrets plikter uhindret, både internt og i forhold til nabosameiet.

Vi viser i denne sammenheng til punktet 7.1 Styrets forslag i dette dokumentet, der Styret ønsker å innhente sameiernes flertall for å sikre også en fremtidig god kontroll på dette området.

### **1.3g Fellesprosjekter med nabosameiet**

Våre to Styrer har i 2023 samarbeidet godt og har utover generell drift av Seksjon1 og felles uteområder samarbeidet om følgende hovedprosjekter:

#### Kostnadsfordeling

Styrene har i mange år jobbet med det mål og enes om en avtale som beskriver hvordan vi fordeler kostnader mellom våre to sameier. Bakgrunnen for denne avtalen ligger i de tinglyste vedtektene for vårt sameie og Seksjon 1. Utgangspunktet var begge styrers behov for en detaljert og beskrivende avtale som letter arbeidet når kostnader skal fordeles i det daglige arbeidet. En slik kostnadsfordelingsavtale er også til hjelp i det arbeidet regnskapsfører gjør, da det er regnskapsførers oppgave å komme med forslag til bokføring av kostnader og inntekter.

Kostnadene som fordeles mellom vårt sameie og nabosameie ligger i hovedsak i 5 forskjellige grupper:



- Seksjon 1(garasjen)
- Felleskostnader bygget til JSBV
- Vann og avløp
- Felles uteområder
- Boligdelen JSBV

Dette har vært en lang prosess, som vi har jobbet med over tid. Et meget godt samarbeid mellom våre to styrer har gjort det mulig å komme frem til en plattform begge parter nå er fornøyd med. Kostnadsfordelingsavtalen ble signert i mai 2024.

#### Brannvarsling i JSBV som også omfatter garasjen (Seksjon 1)

Dette punktet har stått på arbeidslisten til fellesmøter med ST 1-4 i et par år. Utfordringen har vært å oppnå et budsjett som dekker det som i utgangspunktet var en betydelig kostnad på fra 250.000 til 262.000 i engangsinvestering pluss driftskostnader.

Tilbud ble innhentet fra Branntek, Firesafe, Norsk Brannvern og Sikkerhetsgruppen. Sistnevnte tilbød en abonnementsløsning, der man binder seg til minimum 5 års abonnements- og driftsavtale til en årlig kostnad på kr. 42.225 inkl. mva.

Begge Styrene inngikk i april 2024 en avtale med Sikkerhetsgruppen om installasjon og drift av brannalarmanlegg i garasjen, med meldere i alle etasjer i JSBV. Anlegget blir installert i overgangen mai/juni 2024.

#### Ny belysning i garasjen (Seksjon 1)

I 2023 trådte nye regler fra Ecodesign-direktivet 2019/2020/EU og RoHS-direktivet 2011/65/EU i kraft. Dette innebærer blant annet at det blir forbudt å produsere lyskilder som lysstoffør og kompaktlysrør som inneholder kvikksølv. Produsentene har lov til å selge ut det de har på lager.

I årsrapporten for 2023 tok vi forbehold om gjennomføring av dette prosjektet i 2024. I budsjettmøter for 2024 ble begge styrene enige om å skyve på dette ett år til, på grunn av det oppståtte behovet for nytt adgangssystem til JSBV, i tillegg til et potensielt behov for en tilstandsrapport for betongdekkene i garasjen. Sistnevnte står for øyeblikket stille, da vi opererer med et negativt budsjett for Seksjon 1 på kr. -37.712 for 2024.

#### Økt strømførsel inn til garasjen (Seksjon 1) og installasjon av elbil lade infrastruktur

Disse prosjektene ble avsluttet 31. januar 2023. Se også pkt. 1.3d ovenfor.

#### Felles vaktmestertjeneste

Styrene har i felleskap utarbeidet en arbeidsspesifikasjon for ny vaktmestertjeneste og sendt ut denne på anbudsrunde. Valget falt på Vaktmester Andersen. Det har vært noen oppstarts utfordringer, blant annet rundt rapportering, utførsel av vaktmesterarbeider uten for mye oppfølging fra styrene og kvaliteten på vask av heis/trapper i JSBV. Alt går ikke helt på skinner, men leverandøren tar mål av seg til å møte våre forventninger.

### **1.3h Vedlikeholdsplan**

Bygningsmasse forfaller over tid og man kommer ikke utenom å utføre vedlikehold



med jevne mellomrom. Styrets vedlikeholdsplikt er nedfelt i både Lov om borettslag og Lov om eierseksjoner.

Eksisterende vedlikeholdsplan ble avsluttet med fasaderehabiliteringen på svalgangssiden. Ny vedlikeholdsplan fokuserer på vedlikehold som er nødvendig i forhold til byggsustans og drift, fremfor vedlikehold som kun er rent visuelt. Det er blitt gjennomført mange prosjekter i 2022-2023 og sameiets økonomi tilsier nå at seksjonseierne må utvise tålmodighet i forhold til personlige ønsker de neste årene.

- Ventilasjonsmotoren i -2 / serviceavtale ventilasjon
- Brannvern – avsluttet våren 2024
- Ny sklisikring i trappene
- Periodisk vedlikehold taket
- Ny belysning i garasjen på grunn av nytt regelverk
- Nye armaturer for vann i garasje (3 stk.) og innvendig stengning
- Utskiftning av vindusvegg og balkongdør med skyvedør
- Nytt rekkverk på balkongene
- Maling av fasade vest
- Betongrehabilitering Seksjon 1 – omfanget er uavklart
- Vask av kuplene til lysstolpene på uteområdene

#### 1.4 ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

#### 1.5 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig kontroll av taket
- Service og vedlikehold av heis
- Service og vedlikehold av brannslukningsapparater og brannslanger i garasjene
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Sjekk av rekkverk og rømningsveier
- Vernerunder
- Feiing av uteområder og garasjeanlegg
- Strøing i vinterhalvåret

#### 1.6 SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

##### **Boliger og bygningstype**

Sameiet består av 27 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 168/99 og har følgende adresse: Johan Scharffenbergs vei 107-109, 0694 Oslo.



## **Bygningsforsikring**

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, felles inventar, skadedyrbekjempelse, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Skal sameiets forsikring benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

## **1.7 JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2023 var det 27 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 27 seksjoner i sameiet. 24 seksjoner befinner seg i 1 - 3. etasje. 3 seksjoner befinner seg i etasje -1.

## **1.8 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for sameiet ble frem til 30.09.2023 utført av Boalliansen Forvaltning AS.

Fra november 2023 tok Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS over regnskapsførselen i sameiet. Det er verdt å merke seg at de opptrer som regnskapsfører, ikke forretningsfører.

Sameiets revisor har vært PKF Revisjon AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte, vises det til resultatregnskapet og konto 6701, 6703, 6705 og 6706.

## **1.9 SAMEIETS ØKONOMI**

### **Resultat 2023**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr. -3.084.820.

Sameiets egenkapital ved årsslutt er også negativ på kr. -1.503.320.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift:

- Rehabilitering svalgangssiden.  
Prosjektet ble finansiert av et låneopptak på 4.000.000 og en engangsinnbetaling fra sameierne på til sammen kr. 1.503.898.
- Ny strømforsyning inn til bygget, nye el-tavler og etablering av el-bil ladestruktur.  
Prosjektet ble finansiert av en engangsinnbetaling fra sameierne, tilskudd fra Oslo kommune og egenkapital.



## Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør pr. 31.12.2023 kr. 2.380.468.

## Budsjett

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene ble økt med kr. 277,78 for seksjoner med garasje plass fra april 2024.

For øvrig vises det til punkt 3 budsjett for 2024, se påfølgende sider.

Oslo den 30. mai 2024

I Styret for Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

.....  
Arild Knutsen  
(sign.)  
Styreleder

.....  
Cecilie Stærnes  
(sign.)  
Nestleder

.....  
Roar Flydal  
(sign.)  
Styremedlem

.....  
Elsa Krokan  
(sign.)  
Varamedlem



## 2. ÅRSREGNSKAP 2023

## Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
<b>Inntekter felleskostnader</b>	<b>1, 2</b>	<b>1 628 426</b>	<b>1 512 458</b>	<b>1 555 820</b>
3600 Innkrevde felleskostnader drift		869 496	812 631	855 993
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond		158 555	158 555	158 555
3602 Innkrevde felleskostnader vedlikeholds		301 272	301 272	301 272
3603 Seksjon 1 - Innkrevde garasjeinntekter		240 000	240 000	240 000
3604 Felles internet (Fiber) fra OBOS openN		59 103	0	0
<b>Annen driftsinntekt</b>	<b>1, 3</b>	<b>2 569 494</b>	<b>5 880 402</b>	<b>0</b>
3605 Kostnad (renter og avdrag)		264 268	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		74 628	60 000	0
3901 Seksjon 1 - Elbil lader system innbetalt		726 700	820 402	0
3902 Finansiering betongrehabilitering		1 503 898	5 000 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 197 920</b>	<b>7 392 860</b>	<b>1 555 820</b>
<b>Lønnskostnad</b>				
	<b>4</b>	<b>96 985</b>	<b>97 070</b>	<b>96 985</b>
5330 Styrehonorar		85 000	85 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift		11 985	12 070	11 985
<b>Driftskostnader</b>				
	<b>1</b>	<b>830 930</b>	<b>1 021 331</b>	<b>768 580</b>
6200 Elektrisitet (måler 7359992908234996)		132 924	150 000	140 099
6201 Seksjon 1 - Elektrisitet (måler 7359992)		74 692	80 000	68 553
6202 Seksjon 1 - Elektrisitet elbil lader sys		-6 049	0	0
6320 Renovasjonsavgift		63 135	59 838	53 159
6321 Vann- og avløpsavgift		134 695	134 440	108 969
6324 Seksjon 1 - Vann- og avløpsavgift		5 030	6 000	4 069
6360 Renhold		12 329	23 000	17 940
6361 Seksjon 1 - Renhold		23 412	41 000	15 035
6370 Vaktmestertjenester		26 240	18 000	12 618
6371 Seksjon 1 - Vaktmestertjenester		24 066	32 000	29 246
6602 Drift/vedlikehold elektro		0	176 197	0
6611 Seksjon - Drift /vedlikehold garasjeanle		0	2 000	0
6701 Honorar revisjon		12 776	12 776	9 937
6703 Seksjon 1 - Honorar revisjon		9 725	9 725	7 564
6705 Forretningsførerhonorar		39 119	25 000	19 243
6706 Seksjon 1 - Forretningsførerhonorar		26 877	16 000	14 648
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		0	0	5 678
6721 Seksjon 1 - Honorar for økonomisk råd		0	0	4 322
6810 Data/EDB kostnad		8 006	6 100	6 081
6811 Seksjon 1 - Data/EDB kostnad		868	0	0
6815 Internett / TV		68 418	64 476	110 160

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 10.06.2024 kl. 18:00

Side 15 av 31



## Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
6816 Seksjon 1 - Internett / TV		2 761	0	0
6940 Porto		779	0	0
7395 Velferdskostnader		1 323	5 800	2 449
7400 Kontingent, fradragsberettiget		2 142	2 000	1 733
7420 Gave, fradragsberettiget		2 515	0	0
7500 Forsikring		83 682	104 548	75 352
7501 Seksjon 1 - Forsikringer		63 697	42 331	47 357
7710 Årsmøter / Generalforsamlinger		7 095	6 600	6 226
7740 Øres avrundning		-12	0	3
7770 Bank- og kortgebyr		10 686	3 500	5 755
7790 Annen kostnad		0	0	120
7799 Rydding i reskonto		0	0	2 264
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>1</b>	<b>6 278 742</b>	<b>4 989 208</b>	<b>635 853</b>
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		4 606 821	3 496 100	140 010
6601 Drift/vedlikehold VVS		4 682	0	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		64 126	27 000	21 716
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		765 698	643 908	333 696
6610 Seksjon 1 - Garasjeporter, dører og va		22 244	6 500	6 188
6616 Snømåking, strøing, feiing		8 472	9 000	9 003
6617 Fellekostnader garasjeplasser		80 000	80 000	80 000
6618 Seksjon 1 – Elbil lader system		726 700	726 700	45 240
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 206 656</b>	<b>6 107 609</b>	<b>1 501 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 008 736</b>	<b>1 285 251</b>	<b>54 402</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
<b>Annen renteinntekt</b>	<b>1</b>	<b>67 553</b>	<b>0</b>	<b>10 238</b>
8051 Renteinntekter bank		66 773	0	10 238
8052 Seksjon 1 - Renteinntekter bank		780	0	0
<b>Annen finansinntekt</b>		<b>-210</b>	<b>0</b>	<b>13 045</b>
8070 Annen finansinntekt		-210	0	13 045
<b>Annen rentekostnad</b>		<b>143 427</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8150 Annen rentekostnad		143 427	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-76 084</b>	<b>0</b>	<b>23 283</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>1 285 251</b>	<b>77 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 084 820</b>	<b>1 285 251</b>	<b>77 685</b>

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 10.06.2024 kl. 18:00

Side 16 av 31



**Balanse**

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	72 429	0
Andre kortsiktige fordringer	6	45 002	37 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 431</b>	<b>37 005</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 918 342	1 722 395
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>



## Balanse

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 503 320	1 581 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 503 320</b>	<b>1 581 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-1 503 320</b>	<b>1 581 500</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 883 788	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 883 788</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	549 469	87 150
Skyldig offentlige avgifter		5 995	25 469
Annen kortsiktig gjeld	9	99 841	65 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>655 305</b>	<b>177 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 539 093</b>	<b>177 900</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 035 772</b>	<b>1 759 400</b>

Oslo, 06.05.2024

Styret i Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

(signert elektronisk)

Arild Knutsen  
styreleder

Lill Cecilie Güssow Stærnes  
nestleder

Roar Flydal  
styremedlem

Elsa Amhild Krokan  
styremedlem

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 10.06.2024 kl. 18:00

Side 18 av 31



Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Noter til årsregnskapet 2023

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

### Driftsinntekter

Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken månedlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leteperiode .

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

## Note 1 Resultat seksjon 1 - garasjer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Innkrevde felleskostnader	240 000	240 000	240 000
Innbetaling til elbil lader system	726 700	820 402	0
Strøm	-68 643	-80 000	-68 553
Vann/avløp	-5 030	-6 000	-4 069
Vaktmester	-24 066	-32 000	-29 246
Renhold	-23 412	-41 000	-15 035
Drift/vedlikehold	-22 244	-8 500	-6 188
Elbil lader system	-726 700	-726 700	-45 240
Forsikringer	-63 697	-42 331	-47 357
Forretningsførsel	-26 877	-16 000	-18 970
Honorar revisjon	-9 725	-9 725	-7 564
Andre driftskostnader	-3 629	0	0
Renteinntekter bank	780	0	0
<b>Resultat seksjon 1 (Garasjer)</b>	<b>-6 542</b>	<b>98 146</b>	<b>-2 222</b>

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 10.06.2024 kl. 18:00

Side 19 av 31



Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Noter til årsregnskapet 2023

## Note 2 Felleskostnader

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "kundefordringer".

## Note 3 Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner. Konto 3900 består av kr 60 000 innbetalt fra Oslo kommune som vederlag avtale om erverv av bruksrett til mur, og kr 14 628 i kundeutbytte fra Gjensidige

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

Sameiet har ingen ansatte.

### Ytelser til ledende personer

Kostnadsført lønn vedrører styrehonorar på 85 000 samt arbeidsgiveravgift av honorar med kr 11 985. Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisjon

Revisors honorar er kostnadsført med kr. 22 500 inkl mva. alt vedrørende revisjon. Kostnaden er fordelt mellom sameiet og garasje iht fastsatt fordelingsnøkkel.

## Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 581 500	1 581 500
Årets resultat	-3 084 820	-3 084 820
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-1 503 320</b>	<b>-1 503 320</b>

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behovet for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.



Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Noter til årsregnskapet 2023

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 380 468 per 31.12.2023

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	72 429	0
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l	45 002	37 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 918 342	1 722 395
Sum omløpsmidler	3 035 772	1 759 400
Leverandørgjeld	-549 469	-87 150
Skattetrekk og andre trekk	0	-19 475
Skyldige offentlige avgifter	-5 995	-5 994
Annen kortsiktig gjeld	-99 841	-65 280
	<b>2 380 468</b>	<b>1 581 500</b>

## Note 6 Fordringer

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

## Note 7 Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	545 780	69 226
Sparekonto Handelsbanken	1 813 488	291 178
Skattetrekkskonto Handelsbanken	7	19 477
Fondskonto Handelsbanken	438 415	1 125 150
Driftskonto Seksjon 1 Handelsbanken	120 652	217 364
	<b>2 918 342</b>	<b>1 722 395</b>

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Note 8 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld består pr 31.12.2023 av lån fra handelsbanken med kr -3 883 788.

Låneopptaket er fra 23.06.2023 og var totalt på kr 4 000 000, hvorav 5 000 gikk til etableringskostnader og kr 3 995 000 ble utbetalt.

Lånet har en løpetid på 10 år.

Lånet ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall på ekstraordinær generalforsamling 11.12.2022, og ble tatt opp for å finansiere betongrehabiliteringsprosjektet på fasade øst/svalgangssiden.

## Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023.

Forskudd fra kunder gjelder innbetalinger fra beboere av felleskostnader som vedrører 2024.

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 10.06.2024 kl. 18:00

Side 21 av 31