



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 101 038
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 416 592	1 421 741
Sum inntekter		1 416 592	1 421 741
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 045 975	992 828
Sum kostnader		1 125 845	1 069 898
Driftsresultat		290 747	351 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 743	6 032
Sum finansinntekter		2 743	6 032
Annen finanskostnad		112 677	130 902
Sum finanskostnader		112 677	130 902
Netto finans		-109 934	-124 870
Ordinært resultat før skattekostnad		180 813	226 973
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 813	226 973
Årsresultat		180 813	226 973
Totalresultat		180 813	226 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 813	226 973
Sum overføringer og disponeringer		180 813	226 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 223	39 145
Sum fordringer		31 223	39 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 041	1 249 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 041	1 249 168
Sum omløpsmidler		1 283 264	1 288 313
SUM EIENDELER		1 283 266	1 288 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 893 940	2 074 752
Sum opptjent egenkapital		-1 893 940	-2 074 752
Sum egenkapital		-1 893 940	-2 074 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 127 055	3 331 994
Sum annen langsiktig gjeld		3 127 055	3 331 994
Sum langsiktig gjeld		3 127 055	3 331 994
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		625	628
Leverandørgjeld		29 423	4 295
Annen kortsiktig gjeld		20 103	26 151
Sum kortsiktig gjeld		50 151	31 074
Sum gjeld		3 177 206	3 363 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 266	1 288 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251723

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 101 038
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 416 592	1 421 741
Sum inntekter		1 416 592	1 421 741
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 045 975	992 828
Sum kostnader		1 125 845	1 069 898
Driftsresultat		290 747	351 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 743	6 032
Sum finansinntekter		2 743	6 032
Annen finanskostnad		112 677	130 902
Sum finanskostnader		112 677	130 902
Netto finans		-109 934	-124 870
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		180 813	226 973
Årsresultat		180 813	226 973
Totalresultat		180 813	226 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 813	226 973
Sum overføringer og disponeringer		180 813	226 973



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		31 223	39 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 041	1 249 168
Sum omløpsmidler		1 283 264	1 288 313
SUM EIENDELER		1 283 266	1 288 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 893 940	2 074 752
Sum opptjent egenkapital	-1 893 940	-2 074 752
Sum egenkapital	-1 893 940	-2 074 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 127 055	3 331 994
Sum annen langsiktig gjeld	3 127 055	3 331 994
Sum langsiktig gjeld	3 127 055	3 331 994
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	625	628
Leverandørgjeld	29 423	4 295
Annen kortsiktig gjeld	20 103	26 151
Sum kortsiktig gjeld	50 151	31 074
Sum gjeld	3 177 206	3 363 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 283 266	1 288 315



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sandakervn. 33 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5436





Velkommen til årsmøte i Sandakervn. 33 Sameie

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5436>

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.

Levering av analoge stemmer

Din analoge stemme leveres/sendes til styrets innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post til said.bitta@obos.no / eller legges i postkasse til styremedlem, Lars Støvland i Sandakerveien 33.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakervn. 33 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget som møteleder/ administrator og protokollfører foreslås Said Bitta fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Alf Endal er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Justad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Endal
- Lars Støvland



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Justad	2020 - 2022
Styremedlem	Alf Endal	2020 - 2022
Styremedlem	Lars Støvland	2020 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sandakervn. 33 Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sandakervn. 33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983101038, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 33

Gårds- og bruksnummer: 225 / 253

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

Sandakervn. 33 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 416 592,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 125 845,-.

Resultat

Årets resultat på kr 180 813,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 233 113,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økning av energikostnader i 2022

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 096,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandakervn. 33 Sameie.

Lån

Sandakervn. 33 Sameie 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Sandakerveien 33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Sandakerveien 33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1AHD-TWYK-KMHV/Y7B3-JNBQW-E2YT



**180BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33
ORG.NR. 983 101 038, KUNDENR. 5436**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 416 592	1 421 692	1 433 000	1 428 000
Andre inntekter		0	49	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 416 592	1 421 741	1 433 000	1 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 070	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 636	-6 553	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 650	-86 193	-88 500	-90 000
Konsulenthonorar	6	-11 900	-11 722	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-314 162	-260 286	-160 000	-193 000
Forsikringer		-76 043	-73 633	-80 000	-82 500
Kommunale avgifter	8	-211 094	-208 471	-210 500	-215 000
Energi/fyring		-70 199	-41 735	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 160	-107 335	-109 500	-112 000
Andre driftskostnader	9	-158 131	-196 901	-190 500	-186 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 125 845	-1 069 898	-1 003 000	-1 070 000
bi					
DRIFTSRESULTAT		290 747	351 843	430 000	358 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 743	6 032	0	0
Finanskostnader	11	-112 677	-130 902	-112 000	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 934	-124 870	-112 000	-111 000
ÅRSRESULTAT		180 813	226 973	318 000	247 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		180 813	226 973		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 970	11 855
Forskuddsbetalte kostnader		28 253	27 290
Driftskonto OBOS-banken		174 751	174 208
Sparekonto OBOS-banken		1 077 290	1 074 961
SUM OMLØPSMIDLER		1 283 264	1 288 313
SUM EIENDELER		1 283 266	1 288 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 893 940	-2 074 752
SUM EGENKAPITAL		-1 893 940	-2 074 752
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 127 055	3 331 994
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 127 055	3 331 994
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 103	10 940
Leverandørgjeld		29 423	4 295
Påløpte renter		625	628
Annen kortsiktig gjeld		0	15 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 151	31 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 266	1 288 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.2.2022

Styret i Boligsameiet Sandakerveien 33

John Justad/s/

Alf Endal/s/

Lars Støvland/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	607 020
Lån/Renter	456 108
Parkering	292 350
Lagerlokalet	42 000
Dugnad	20 664
Lagerutleie	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 428 942

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-8 400
Parkering	-3 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 416 592

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 636.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 900
SUM KONSULENTHONORAR	-11 900

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 327
Drift/vedlikehold VVS	-8 737
Drift/vedlikehold elektro	-49 055
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 074
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 508
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-314 162

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 198
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 094

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 231
Renhold ved firmaer	-126 499
Snørydding	-18 614
Trykksaker	-636
Telefon/bredbånd	-107
Porto	-808
Bankgebyr	-3 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 131

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	414
SUM FINANSINNTEKTER	2 743

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 677
SUM FINANSKOSTNADER	-112 677

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2006	34 530	
Avskrevet tidligere	-34 529	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	63 773	
Avskrevet tidligere	-63 772	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-3 690 000

Nedbetalt tidligere

358 006

Nedbetalt i år

204 939

-3 127 055

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 127 055



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid 2021

Styret hadde flere møter i 2021, alle digitale eller som telefonmøter. I tillegg har det vært til dels mye kommunikasjon ifm ulike prosjekter eller enkelthendelser og driftsutfordringer.

Styrets medlemmer har deltatt direkte i mange av tiltakene, både på dagtid og kveldstid, og vært til stede som ansvarlige, innhentet anbud og fulgt opp prosjekter. Styret har fokusert på Sameiets verdier, drift og finansiering, og følgende ble spesielt fulgt opp i 2021:

- Oppgradering av kjellergang med fornyelse av gulv, maling av vegger og ny belysning for å øke trivsel og kvalitet i kjellerområdet.
- Laget to nye rom i «sykkelrommet» for å kunne leie ut og skaffe Sameiet inntekter.
- Fulgt opp vannlekkasje over P- plassene i bakgården med inspeksjoner, demontering av ødelagt materiell samt besørget ny innkledning av rørsystemene i området.
- Inspisert og besluttet tiltak for å stoppe utvikling av kondens i leilighet
- Deltatt i inspeksjon og beslutninger vedr heis og heishus
- Initiert og gjennomført delvis arrondering i bakgården
- Initiert «prosjekt El-ladere»
- Skiftet enkeltlåser
- Skaffet et «Anti- tagging» byrå for fjerning av tagging på et par yttervegger(vil fortsette...)

Styrets arbeid fortsetter i 2022 med mye av den samme fokuseringen; drift, vedlikehold og finansiering med formålet om å gjøre Sameiet godt økonomisk fundamentert gjennom vedlikehold, oppgraderinger og god finansiell løsning.

Styret

Styret har ikke kontortid men kan nåes på e-post: johnjustad@gmail.com

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Fabros Renhold ivaretar den daglige renhold i sameiet i henhold til avtale. Enkle vaktmesteroppgaver er inkludert i avtalen.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt styreleder.

**Nøkler/skilt**

Styret skriver rekvisisjon til Access Låsspesialisten. Eier henter selv ut nøkler hos Access i Grefsenveien.
Postkasseskilt anskaffes av eier selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596448. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sandakervn. 33 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5436 **Selskapsnavn:** Sandakervn. 33 Sameie

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Alf Endal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

John Justad

Styremedlem (2 skal velges)

Alf Endal

Lars Støvland



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.