



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 968 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 297 788	3 076 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 297 788</b>	<b>3 076 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 505 438	4 020 222
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 619 538</b>	<b>4 134 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 321 751</b>	<b>-1 057 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 154	9 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 154</b>	<b>9 879</b>
Annen finanskostnad		30 498	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 498</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 344</b>	<b>9 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 336 095	-1 047 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		256 809 512	256 800 000
Sum varige driftsmidler		256 809 512	256 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		256 809 512	256 800 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 352	3 977
Sum fordringer		41 352	3 977
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 542	921 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 340 542	921 429
Sum omløpsmidler		2 381 894	925 406
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 191 406</b>	<b>257 725 406</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		255 000	255 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			491 304
Udekket tap		1 844 791	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 844 791</b>	<b>491 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 589 791</b>	<b>746 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 963 494	
Øvrig langsiktig gjeld		256 800 000	256 889 505
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>259 763 494</b>	<b>256 889 505</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>259 763 494</b>	<b>256 889 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		988	
Leverandørgjeld		996 020	53 844
Annen kortsiktig gjeld		20 695	35 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 017 703</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>260 781 197</b>	<b>256 979 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 191 406</b>	<b>257 725 406</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414064

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 968 608  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 917 968 608  
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 297 788	3 076 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 297 788</b>	<b>3 076 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 505 438	4 020 222
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 619 538</b>	<b>4 134 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 321 751</b>	<b>-1 057 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 154	9 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 154</b>	<b>9 879</b>
Annen finanskostnad		30 498	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 498</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 344</b>	<b>9 879</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 336 095	-1 047 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>



Organisasjonsnr: 917 968 608  
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	256 809 512	256 800 000
--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

	256 809 512	256 800 000
--	-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	256 809 512	256 800 000
--	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer

	41 352	3 977
--	--------	-------

Sum fordringer

	41 352	3 977
--	--------	-------

##### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

	2 340 542	921 429
--	-----------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	2 340 542	921 429
--	-----------	---------

Sum omløpsmidler

	2 381 894	925 406
--	-----------	---------

SUM EIENDELER

	259 191 406	257 725 406
--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	255 000	255 000
--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital

	255 000	255 000
--	---------	---------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		491 304
--	--	---------



Udekket tap	1 844 791	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 844 791</b>	<b>491 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 589 791</b>	<b>746 304</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 963 494	
Øvrig langsiktig gjeld	256 800 000	256 889 505
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>259 763 494</b>	<b>256 889 505</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>259 763 494</b>	<b>256 889 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	988	
Leverandørgjeld	996 020	53 844
Annen kortsiktig gjeld	20 695	35 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 017 703</b>	<b>89 597</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>260 781 197</b>	<b>256 979 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>259 191 406</b>	<b>257 725 406</b>



Organisasjonsnr: 917 968 608  
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7855  
SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7855>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Simen Firing-Toften

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Hanne Mathisen og Oktay Dordi Pour

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Negativt resultat pga. rehabilitering av takterasse. Avvik dekkes fra driftskonto.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-

Styrets innstilling

En moderat økning etter at det ikke har vært gjennomført noen justeringer de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

2 av medlemmene i styret har solgt sine andeler og burde derfor fratru sine roller i styret.

Innstilling

Styret har jobbet aktivt for å finne nye kandidater til styret. Det har tatt tid å få kandidater til alle poster og vi har dessverre ikke lyktes med å få inn ny kandidat som styreleder. Så nåværende styreleder blir sittende frem til eventuelt en ny kandidat er på plass.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Firing-Toften

Ønsker å fratru så snart kandidat for dette vervet er klart.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Michael Dalbøge Heldre

Har hatt verv som varamedlem den siste perioden.



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Kolltveit Bakkebø
- Torgeir Haugland



## Styrets årsrapport

Sinsenveien 3 Borettslag – Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt til sammen 8 styremøter, og har i tillegg hatt løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare og følge opp saker etter behov.

Hovedfokuset for styret i 2024 har vært rehabilitering av takterrassene i 7. etasje, samt finansiering knyttet til dette arbeidet. Etter at rapport fra Sintef ikke styrket vår sak mot utbygger, besluttet styret å ikke gå videre med juridiske tiltak. Kostnadene måtte dermed bæres av borettslaget. Det ble tatt opp et lån på kr 3.000.000,- som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte, med en årlig kostnad på ca. kr 402.000,-.

Prosjektmaster AS ble valgt som entreprenør etter vurdering av tilbud og samtaler med OBOS Prosjekt. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av høsten 2024. Det gjenstår enkelte mindre oppgaver som Prosjektmaster AS skal følge opp, herunder utbedring av mangler, rydding og fjerning av tagging på sørveggen.

Styret har også arbeidet med flere praktiske tiltak:

- Det er kjøpt inn og montert en hjertestarter i oppgang B. Etter ønske fra årsmøtet som ble avholdt i 2024.
- Det er inngått ny avtale for nøkkelbrikker og systemnøkler via Vrio Lås og Nøkkelservice.
- Styret har godkjent oppdateringer i sameiets regnskap, selv om enkelte feil og avvik ble avdekket og rettet gjennom året.

Felleskostnadene ble justert opp med 10 % fra nyttår for å dekke økte kostnader, særlig knyttet til rehabilitering og kommunale avgifter. Samtidig så faktureringen for vann og oppvarming fra og med 2024 gått direkte til borettslaget, noe som vil gi bedre kostnadskontroll. Det er også vurdert om individuell måling kan innføres, men så langt har prisen vært for høy.

Styret har bestått av fem medlemmer: tre menn og to kvinner, inkludert varamedlemmer. Ingen lønnede ansatte, kun styrehonorar er utbetalt.

Oslo, 9. april 2025



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 7855 Selskapsnavn: SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Simen Firing-Toften</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hanne Mathisen og Oktay Dordi Pour</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Simen Firing-Toften

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Michael Dalbøge Heldre

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Arne Kolltveit Bakkebø

Torgeir Haugland



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>835 809</b>	<b>1 249 729</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 336 095	-1 047 548
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-36 506	0
Red. annen langs. gjeld	15	-89 505	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	15	0	633 628
Økning egenkapital i fellesanlegg	15	-9 512	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>528 382</b>	<b>-413 920</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 364 191</b>	<b>835 809</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 381 894	925 406
Kortsiktig gjeld		-1 017 703	-89 597
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 364 191</b>	<b>835 809</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 296 491	3 076 895	3 320 000	3 491 303
Andre inntekter	3	1 297	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 297 788</b>	<b>3 076 895</b>	<b>3 320 000</b>	<b>3 491 303</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 277	-10 958	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-58 909	-56 022	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-348 253	-31 698	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 652 596	-199 222	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-635 299	-154 487	-502 000	-570 400
Kostnader sameie	15	-874 559	-3 258 929	-682 296	-1 007 000
Energi/fyring	10	-707 255	-106 577	-1 245 000	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 790	-182 988	-193 000	-201 000
Andre driftskostnader	11	-45 500	-19 342	-18 000	-18 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 619 538</b>	<b>-4 134 322</b>	<b>-3 094 296</b>	<b>-3 008 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 321 751</b>	<b>-1 057 427</b>	<b>225 704</b>	<b>482 903</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 154	9 879	0	-175 000
Finanskostnader	13	-30 498	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 344</b>	<b>9 879</b>	<b>0</b>	<b>-175 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 336 095</b>	<b>-1 047 548</b>	<b>225 704</b>	<b>307 903</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-491 304	-1 047 548		
Udekket tap		-1 844 791	0		



### SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	239 502 445	239 502 445
Tomt		17 297 555	17 297 555
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	9 512	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>256 809 512</b>	<b>256 800 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 352	3 977
Driftskonto OBOS-banken		2 121 351	709 884
Sparekonto OBOS-banken		219 191	211 545
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 381 894</b>	<b>925 406</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 191 406</b>	<b>257 725 406</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 5 000		255 000	255 000
Opptjent egenkapital	16	0	491 304
Udekket tap	17	-1 844 791	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 589 791</b>	<b>746 304</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 963 494	0
Borettsinnskudd	19	256 800 000	256 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	89 505
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>259 763 494</b>	<b>256 889 505</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 695	22 796
Leverandørgjeld		996 020	53 844
Påløpte renter		988	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 957
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 017 703</b>	<b>89 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 191 406</b>	<b>257 725 406</b>
Pantstillelse	20	259 800 000	256 800 000
Garantiansvar	15	396 271	258 256

Oslo, 21.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Sinsenveien 3 Borettslag

Simen Firing-Toften

Jorunn Aaneby

Hanne Mathisen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 991 480
TV/Internett	203 184
Eiendomsskatt	101 826
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 296 491</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 297
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 297</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 848, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 277.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
OPAS og Sintef as	-332 064
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-348 253</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Terrasser	-2 376 876
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 376 876</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-61 928
Drift/vedlikehold VVS	-3 135
Drift/vedlikehold elektro	-6 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 573
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 652 596</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-102 761
Vann- og avløpsavgift	-532 538
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-635 299</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 344
Fjernvarme	-602 911
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-707 255</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 375
Container	-14 373
Andre fremmede tjenester	-11 356
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 848
Andre kontorkostnader	-1 055
Kontingenter	-4 489
Bank- og kortgebyr	-3 018
Øreavrunding	14
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 500</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	904
Renter av innarbeidet fordelingsregnskap fellesanlegg	1 401
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>16 154</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-30 498
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 498</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Bygninger kostpris 2018	239 502 445
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>239 502 445</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.126/bnr.4

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

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

(Tidligere Hasleveien 10 og Sinsenveien 3 Eierseksjonssameie).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

S 7854, som utgjør kr 396.271,-

Selskapets andel i S 7854 vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i S 7854 er inntatt i resultatregnskapet under

andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	0
Udekket tap	-1 844 791
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-1 844 791</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2024	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	36 506
	-2 963 494
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 963 494</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

	-256 800
Opprinnelig 2018	000
	<b>-256 800</b>
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	256 800 000
Pantelån	2 963 494
<b>TOTALT</b>	<b>259 763 494</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	239 502 445
Tomt	17 297 555
<b>TOTALT</b>	<b>256 800 000</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SINSENVEIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**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 borettslaget 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 13:27:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8YMLJ-X6E4D-4YPOU-7QXKG-NMMWZD-UPT0A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.