



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 494	2 481 233
Sum inntekter		2 494 494	2 481 233
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 502	
Annen driftskostnad		1 892 858	1 245 802
Sum kostnader		2 026 640	1 337 082
Driftsresultat		467 855	1 144 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 812	4 536
Sum finansinntekter		14 812	4 536
Annen finanskostnad		329 710	261 902
Sum finanskostnader		329 710	261 902
Netto finans		-314 898	-257 366
Ordinært resultat før skattekostnad		152 957	886 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 957	886 785
Årsresultat		152 957	886 785
Totalresultat		152 957	886 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 957	886 785
Sum overføringer og disponeringer		152 957	886 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		85 004	
Sum varige driftsmidler		85 004	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 004	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 024	15 487
Sum fordringer		158 024	15 487
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 774	2 074 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 774	2 074 131
Sum omløpsmidler		1 842 798	2 089 618
SUM EIENDELER		1 927 802	2 089 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 518 999	6 671 956
Sum opptjent egenkapital		-6 518 999	-6 671 956
Sum egenkapital		-6 518 999	-6 671 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 843 024	8 574 618
Sum annen langsiktig gjeld		7 843 024	8 574 618
Sum langsiktig gjeld		7 843 024	8 574 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 299	1 457
Leverandørgjeld		571 604	108 940
Annen kortsiktig gjeld		29 875	76 559
Sum kortsiktig gjeld		603 778	186 955
Sum gjeld		8 446 802	8 761 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 802	2 089 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463948

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 497
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SINSENVEIEN 14-16-18
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 494 494	2 481 233
Sum inntekter		2 494 494	2 481 233
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 502	
Annen driftskostnad		1 892 858	1 245 802
Sum kostnader		2 026 640	1 337 082
Driftsresultat		467 855	1 144 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 812	4 536
Sum finansinntekter		14 812	4 536
Annen finanskostnad		329 710	261 902
Sum finanskostnader		329 710	261 902
Netto finans		-314 898	-257 366
Ordinært resultat før skattekostnad		152 957	886 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 957	886 785
Årsresultat		152 957	886 785
Totalresultat		152 957	886 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 957	886 785
Sum overføringer og disponeringer		152 957	886 785



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		85 004	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		85 004	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		158 024	15 487
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 774	2 074 131
Sum omløpsmidler		1 842 798	2 089 618
SUM EIENDELER		1 927 802	2 089 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 518 999	6 671 956
Sum opptjent egenkapital	-6 518 999	-6 671 956
Sum egenkapital	-6 518 999	-6 671 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 843 024	8 574 618
Sum annen langsiktig gjeld	7 843 024	8 574 618
Sum langsiktig gjeld	7 843 024	8 574 618
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 299	1 457
Leverandørgjeld	571 604	108 940
Annen kortsiktig gjeld	29 875	76 559
Sum kortsiktig gjeld	603 778	186 955
Sum gjeld	8 446 802	8 761 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 927 802	2 089 618



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sinsenveien 14-16-18

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 1049





Velkommen til årsmøte i Sinsenveien 14-16-18

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1049>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Lys i oppganger, vaskekjeller, kjeller m.m.
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sinsenveien 14-16-18



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trude Pedersen

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Lys i oppganger, vaskekjeller, kjeller m.m.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag står alle lys på døgnet rundt i alle oppganger, i kjeller og (oftest) i vaskekjelleren. Ved å installere følere vil sameiet kunne spare en del penger i strømutfgifter. Kostnaden ved å utføre dette tiltaket vil være minimal i forhold til hva sameiet kan spare i strømutfgifter fremover, se tilbud fra Mr. Elektro som er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Fremmet av styremedlem.

Forslag til vedtak

Stemme for

Vedlegg

- 2. Tilbud lys.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Skurtveit
- Sofie Iversen Lurås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sinsenvn14-16-18@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sinsenveien 14-16-18

Sameiet består av 62 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

83 237

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

Sinsenveien 14-16-18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- 6 styremøter inkl. nåværende og tidligere styret.
- Avholdt vårdugnad
- Arbeid på balkonger foran, ikke 100% fullført. I arbeid med å finne ny leverandør og ferdigstille før sommeren 2023.
- Montert elbilladere 11 stk og infrastruktur til å sette opp flere ladere. Også fått tilskudd ifb med opsett.
- Avtale med PlugPay om viderefakturering av forbrukt strøm for de som bruker ladere.
- Brannvernledelse ny avtale, kontroll av seksjoner og fellesarealer utføres i februar 2023 av Norsk Brannvern AS
- Bestilt container høst/vinter 2022, herunder ryddet fellesarealer.
- Besvart løpende henvendelser fra beobere.

Fremtidige planer

- Legge frem forslag om skifte av lysarmaturer til LED, har fått tilbud.
- Vårdugnad 2023.
- Finne ny leietaker til lager/kontor.
- Balkonger baksiden

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

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

Fremtidige planer:

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 239 020,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 228 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsenveien 14-16-18.

Lån

Sinsenveien 14-16-18 har lån i OBOS-banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sinsenveien 14-16-18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 715T1-BX3JP-ME1FO-N04F5-IGJZ6-F861G



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 715T1-BX3JP-MEJFO-N04F5-IGJZ6-F861G



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 479 047	2 476 013	2 502 000	2 675 000
Andre inntekter	3	15 448	5 220	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 494 495	2 481 233	2 502 000	2 675 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-42 502	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 221	-7 894	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-144 055	-139 585	-144 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-4 430	-5 164	-8 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-765 585	-181 034	-163 000	-228 000
Forsikringer		-221 904	-187 683	-198 000	-244 000
Kommunale avgifter	9	-360 861	-347 266	-356 000	-427 150
Energi/fyring		-39 120	-47 138	-50 000	-60 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-121 680	-121 680	-125 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-224 002	-208 358	-198 500	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 026 640	-1 337 082	-1 342 780	-1 573 430
DRIFTSRESULTAT		467 855	1 144 151	1 159 220	1 101 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 812	4 536	0	0
Finanskostnader	12	-329 710	-261 902	-235 000	-421 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 898	-257 366	-235 000	-421 000
ÅRSRESULTAT		152 957	886 785	924 220	680 570
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		152 957	886 785		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	85 004	0
SUM ANLEGGSMIDLER		85 004	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 595	15 487
Energiavregning	16	116 429	0
Driftskonto OBOS-banken		482 332	335 180
Sparekonto OBOS-banken		1 202 442	1 738 950
SUM OMLØPSMIDLER		1 842 798	2 089 618
SUM EIENDELER		1 927 802	2 089 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 518 999	-6 671 956
SUM EGENKAPITAL		-6 518 999	-6 671 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 843 024	8 574 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 843 024	8 574 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 875	25 790
Leverandørgjeld		571 604	108 940
Påløpte renter		2 299	1 457
Energiavregning	16	0	50 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		603 778	186 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 927 802	2 089 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Patrick Jacob Tee

Trude Pedersen

Jonas
Stien

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes

til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til

virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for

avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger

av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 267 232
Parkering	138 600
UTLEIE	78 000
Bod	14 800
Strøm	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 504 632

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-25 585
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 479 047

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	228
Leie boder	3 600



Viderefaktureringer	6 308
Nøkler	4 012
Utleie	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	15 448

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 221.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 430
SUM KONSULENTHONORAR	-4 430

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gast Entreprenør, akonto	-187 500
Mr. Elektro (infrastruktur elbil ladere)	-325 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-512 875
Drift/vedlikehold bygninger	-61 664
Drift/vedlikehold VVS	-70 274
Drift/vedlikehold elektro	-31 662
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 271
Kostnader dagnader	-589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 585

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-196 847
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-163 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 861

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 055
Diverse leiekostnader/leasing	-9 688
Driftsmateriell	-235
Lyspærer og sikringer	-3 663
Vaktmestertjenester	-83 674
Renhold ved firmaer	-74 749
Snørydding	-37 660
Andre fremmede tjenester	-1 269
Andre kontorkostnader	-733
Bank- og kortgebyr	-3 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 002

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	332
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 492
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	988
SUM FINANSINNEKTER	14 812

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-329 669
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-329 710

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	40 506	
Avskrevet i år	-13 502	27 004
Ladebokser elbil		
Kostpris	87 000	
Avskrevet i år	-29 000	58 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		85 004
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 502

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra

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 verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.

	-14 679
Opprinnelig 2011	639
Nedbetalt tidligere	6 105 021
Nedbetalt i år	731 594
	-7 843 024
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 843 024

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -274 956

SUM INNETEKTER -274 956

KOSTNADER

Fjernvarme 442 154

SUM KOSTNADER 442 154

SUM ENERGIAVREGNING (For lite innbetalt 2022) 167 198

Saldo pr 1.1 (For mye innbetalt fra tidligere år) -50 769

TOTALT ENERGIAVREGNING (For lite innbetalt totalt) 116 429

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

inntekter og kostnader knyttet til fjernvarme omtrent like høye.



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



Annenn informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Pris for bytte til Led lamper med bevegelsessensor i fellesområder med stor besparelse.

21.10.2022 13:43

Fra: "Knut Håland" <kh@mrelektro.no>

Til: sinsenvn14-16-18@styrerrommet.no

Hei,

Vi snakket med Dere angående bytte til Led lamper i boder U etg og i tre oppganger med bevegelsessensor, da lampene ikke blir skrudd av og står på store deler av døgnet.

Dere har i dag lamper med spesial pærer med gass 36W.

Lampene deres er fordelt i fellesområder som står på nesten hele døgnet da disse ikke har sensor styring kun lysbryter.

Hver av lampene trekker 36 watt med feks hvis dere har totalt 40 lamper fordelt i fellesopp ganger og i bod området.

Med 40 lamper blir det totalt 1440 Watt per time. Når lampene står på 24 timer blir det 34, 560 Kwh/t.

Med en pris på feks 4 kr pr. Kwh/t blir kostnad for et døgn ca 138,24,- Kr.

Kostnad lamper fellesområde per år 50 456,- kr.

Det er vedtatt i Eu at lysstoffrør utfases 1 september 2023.

Fordeler ved å bytte til Led lyskilder med bevegelsessensor.

1. Kostnadsbesparelse på over 50%.
2. Smarte lyskilder med bevegelsessensor.
3. Inkluderer ledelys med batteribackup.
4. Lang levetid 50 000 timer.
5. ingen service eller bytte lyskilde.
6. Bedre lys med kun 16W, 1500 lm.

I Deres oppganger og kjeller er det ikke etablert ledelys i henhold til brannforskriftene.

Ledelys er når sikringen går på lyskurs eller av andre årsaker som strømbrudd, brann etc.

Ledelys har innebygget batteri backup og lyser i min 1 time slik at man finner veien ut av bygget ved f eks brann.

Pris for utskifting av taklamper i deres fellesområder til Led Lamper fra Ledvance og bevegelsessensorer.

Pris for Ledvance Ledlampe Novodisk med installasjon er 1 630,- eks. Moms

Ved spørsmål angående tilbudet ta kontakt med undertegnede.

Mvh
Knut Håland
Mobil 90772000
MR Elektro AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.23

Selskapsnummer: 1049 **Selskapsnavn:** Sinsenveien 14-16-18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Trude Pedersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Lys i oppganger, vaskekjeller, kjeller m.m.

Stemme for

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Håkon Skurtveit

Sofie Iversen Lurås

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.