



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 250 304        | 1 250 304        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 68 460           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                          |      | 762 263          | 689 717          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>830 723</b>   | <b>758 177</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>419 581</b>   | <b>492 127</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 831              | 940              |
| Annen finansinntekt                          |      | 17 074           | 19 981           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>17 905</b>    | <b>20 921</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      |                  | 5 250            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>5 250</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>17 905</b>    | <b>15 671</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Udekket tap                                  |      | 437 486          | 507 797          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      |                  | 2 717            |
| Andre fordringer                           |      | 231 703          | 120 485          |
| Sum fordringer                             |      | 231 703          | 123 203          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 3 253 235        | 2 810 326        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 3 253 235        | 2 810 326        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 3 484 938        | 2 933 528        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>3 484 938</b> | <b>2 933 528</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |             | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |             | 3 327 553        | 2 890 068        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>3 327 553</b> | <b>2 890 068</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>3 327 553</b> | <b>2 890 068</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |             | 140 276          | 14 484           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 17 108           | 28 977           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>157 384</b>   | <b>43 461</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>157 384</b>   | <b>43 461</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>3 484 938</b> | <b>2 933 528</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 819022

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 714 039  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS-  
VEI 120-172  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

#### 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, 08.08.2022



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

## RESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u>                          | <u>Note</u> | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 250 304        | 1 250 304        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 68 460           | 68 460           |
| Annen driftskostnad                          |             | 762 263          | 689 717          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>830 723</b>   | <b>758 177</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>419 581</b>   | <b>492 127</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 831              | 940              |
| Annen finansinntekt                          |             | 17 074           | 19 981           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>17 905</b>    | <b>20 921</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             |                  | 5 250            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>5 250</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>17 905</b>    | <b>15 671</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Udekket tap                                  |             | 437 486          | 507 797          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>437 486</b>   | <b>507 797</b>   |



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

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 2 717  
Andre fordringer 231 703 120 485  
Sum fordringer 231 703 123 203

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 253 235 2 810 326  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 253 235 2 810 326

Sum omløpsmidler 3 484 938 2 933 528

**SUM EIENDELER 3 484 938 2 933 528**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 3 327 553 2 890 068



|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital          | 3 327 553 | 2 890 068 |
| Sum egenkapital                   | 3 327 553 | 2 890 068 |
| Gjeld                             |           |           |
| Langsiktig gjeld                  |           |           |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0         | 0         |
| Annen langsiktig gjeld            |           |           |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 0         | 0         |
| Sum langsiktig gjeld              | 0         | 0         |
| Kortsiktig gjeld                  |           |           |
| Leverandørgjeld                   | 140 276   | 14 484    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 17 108    | 28 977    |
| Sum kortsiktig gjeld              | 157 384   | 43 461    |
| Sum gjeld                         | 157 384   | 43 461    |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD          | 3 484 938 | 2 933 528 |



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12.      Varige driftsmidler    Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

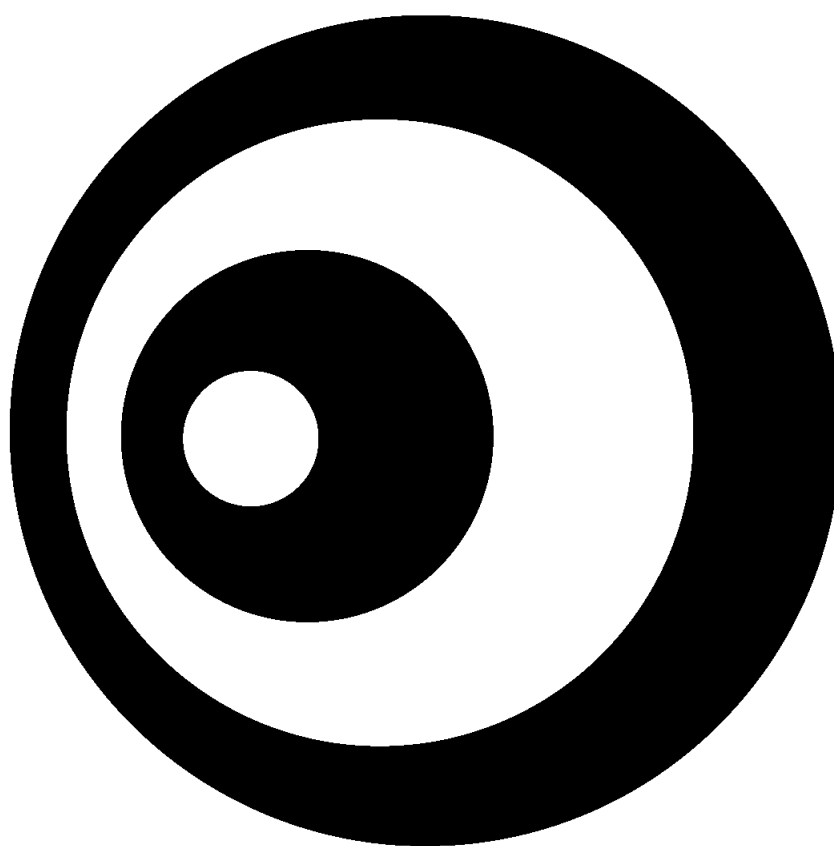
Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





# Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



**Johan Scharffenbergs vei 120-172**

**Årsberetning/Regnskap**



## Styrets oppgaver

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

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

## Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

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

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

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120 -172 avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18 digitalt på Teams . [Klikk her for å delta i møtet](#)**

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSER 2021/2022

Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. INNKOMNE SAKER

- **Skur:** Butikken på bakkenivå, Extra Skullerud, har søkt om å få bygge et skur ut fra blokken. Skuret skal brukes til å oppbevare papp, tomgods, plastreturer osv, og vil være ca 4 meter bredt, med 2 dører og høyden vil gå opp til utstikket (betongbalkongene) i etasjen over. Skuret er tenkt å ligge på langsiden. Eierne av butikken mener at dette også vil være et brannvernstiltak, i tillegg til at det vil skjerme søppelet som i dag står åpenlyst ute. Styret har spilt inn at det trolig er på langsiden at eventuelle ambulanser og brannbiler vil ønske å stille seg i en nødsituasjon. Styret har bedt om tegninger og mål, men dette har vi ikke mottatt enda. Vi har derimot mottatt et bilde fra en annen bygning. Noe slikt har man tenkt seg. Her er et bilde som viser hvordan det kan se ut.



- **Styrets innstilling:** : Styret avventer mottak av mål og tegninger før det vurderes om skuret skal godkjennes.
- **Solceller på tak:** Styret har startet med å kikke på muligheten for solcelleanlegg på taket. Det er svært gode solforhold der. Styret skal innhente tilbud på solcellepanel på taket i blokken. Om styret finner at inntektene på langt sikt sannsynligvis overstiger engangsinvesteringen, så skal styret bestille solcelleanlegg og få det montert forskriftsmessig. Overstiger investeringen



1.400.000 kr inkl MVA, så må styret informere andelseierne ekstra, og da eventuelt ta dette opp som ekstraordinær sak, eller få godkjenning på neste årsmøte. Det forutsettes at styret får godkjente montører til å installere solcelleanlegget. Styret må ved en anskaffelse også vurdere om det er mulig å få noe av investeringen dekket gjennom offentlige støtteordninger – f.eks ENOVA. Sameiet har pr i dag tilstrekkelige midler på bank-konto til å dekke denne investeringen uten å ta opp lån. Dette som en følge av streng økonomisk kostnadsstyring. En anbudspresentasjon kan f eks gis på et ekstraordinært årsmøte.

- **Styrets innstilling:** Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og undersøke mulighet for delvis refusjon gjennom offentlige støtteordninger (f eks ENOVA) . Kostnadsramme på inntil 1.400.000 kr?

- **Vinduer og dører:** En andelseier har innhentet tilbud på å skifte ut alle vinduer og dører på begge sider av blokka, samt etterisolere. Dette vil kunne spare strømkostnader framover. Kostnaden for å gjøre dette - med arbeid og MVA - anslås til ca 3,49 millioner. Styret vurderer det slik at dette er et tiltak som er av interesse, men vi ønsker å avvente noen år, siden det enda ikke er særlig mange som har spilt inn at dette er et behov. I tillegg vil det være vanskelig å ta store utgifter til andre og mer presserende saker, dersom noe uforutsett skulle dukke opp.

**Styrets innstilling:** Skal styret innhente tilbud på denne utgiften nå, eller skal vi utsette dette noen år?

- **Lys og maling:** Styret ønsker å bedre utebelysningen noe. Det ønskes blant annet å sette opp et par lys i svalgangene. Videre ønsker styret å male begge sidene av blokka. Alt trenger ikke males, men styret ønsker å male alt som trengs på begge sidene av blokka, siden det nå er 6-7 år siden minst det sist ble malt.

**Styrets innstilling:** Styret setter opp nye lys og lyspunkt utenfor blokka og får begge sidene av blokka malt

- **Ordensregler:** Det har i det siste vært økt forsøpling og mer rot utenfor blokken og i svalgangene. Dette er meget uheldig, da det både fører til redusert trivsel og kan være et stort problem ved eventuelle branntilløp. Styret ønsker at alle tar en grundig gjennomgang av dette med dem som bor i leilighetene. Det samme gjelder for husro samt for grilling og matlaging på balkongene. Vi må ha respekt for våre naboer, slik at alle trives.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år.

B) Valg av to styremedlemmer og et varamedlem for 1 år.

Oslo, 21.04.2022

Styret i Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120 -172

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte. Det er kun én stemme per seksjon.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse innlevering av signert protokoll/stemmeseddel inne satt frist.**



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 26.04.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

|              |                 |            |
|--------------|-----------------|------------|
| Styreleder:  | Alf Magne Rygg  | 2020 (1år) |
| Styremedlem: | Kai Thorvildsen | 2020 (1år) |

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygninger med til sammen 28 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr.168 Bruksnr.90 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 714 039.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.  
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.  
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er Flattum & Co Revisjonsfirma AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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

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



## **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

## **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no) eller på telefon 0550.

## **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 64010174.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 12 536 for 2020.

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

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

## **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

## **Energimerking av bolig**

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

## **STYRETS ARBEID**

Tidlig i året gikk det ene styremedlemmet ut pga flytting. Hassan flyttet, og styret har i praksis bestått av de to styremedlemmene (Kai og Alf Magne). Dette har likevel gått bra og det har vært god aktivitet også i 2021. Styret har også i år hatt et stort fokus på å få til god og effektiv drift, samt oppnå et godt bomiljø.

Det har vært 5 stk fysiske styremøter i løpet av året, og i tillegg har det vært utstrakt elektronisk kommunikasjon. Det har også vært et mål å drive sameiet kostnadseffektivt, slik at større prosjekter kan tas tak i senere, uten at sameiet trenger å ta opp mye lån, siden vi nå har en god del midler tilgjengelig. En av sakene styret ønsker å ta opp, er å se på mulighetene for



å installere solceller på taket. Det er en investering vi tror kan lønne seg på litt sikt, og vi har nå midler til å klare en slik investering uten å ta opp lån.

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

- Tak: Vår 2021 opplevde vi under en regnværsdag at vannet ikke rant ned i slukene på taket. Det var svært alvorlig, da dette kunne gjort store skader på tak og hele bygningen. Ved hjelp av iherdig innsats fra spesielt styremedlem Kai T. og vårt vaktmesterfirma, så klarte vi å unngå en større lekkasje, og boligsameiet slapp unna med skrekken. Ingen skader oppstod. I ettertid har styret satt opp rutiner for å søke å hindre at slikt skal skje igjen. Dette må vi ha fokus på også framover.
- Butikken: Coop Extra i 1. etasje har søkt om å få bygge et skur, der hvor det i dag oppbevares tomgods, papp, plast osv. Dette kan sees på som et brannvernstiltak mener butikken. Styret har bedt om tegninger og mål for hvordan dette skuret skal se ut. Blant annet er det på det stedet en brann- eller sykebil må stå om det skulle inntreffe noe spesielt, og derfor må vi være varsomme med å innskrenke denne åpne plassen. Styret mottok ikke noen tegninger på dette før 7. mars 2022, og har nå «styrets arbeid»-rapporten lages ikke tatt noen beslutning på dette. Vi har etterlyst mål på høyde, bredde og dybde på denne boden, og ballen er nå hos Coop pr 07.03.22. Styret mener for øvrig at det må være gode grunner for å redusere/innskrenke denne åpne plassen.
- Utvendig på blokken er lys sjekket og byttet.
- Framsiden av blokka mot veien er vasket med godt resultat.
- Lys lamper i bodene undersøkt av styret, og byttet av elektriker. Vaktmesterboden er også delvis ryddet.
- Styret har utredet mulig installasjon av solcelleanlegg på tak. Dette er egen sak på årsmøtet.
- Sjøppelrom ryddet flere ganger. Ny søppelkasse anskaffet og fester på et par søppelkasser er fikset. Vi har også purret vaktmesterselskap for å intensivere brøyting, snømåking og strøing gjennom vinteren. Styret bestilte container 24 juni 2021 slik at beboerne kunne bli kvitt større ting. Dette skal vi også gjøre i 2022. Det står nå en strøkkasse utenfor blokka, slik at beboerne også selv kan hive ut litt strøsand når det har snødd for mye.
- Snor (døråpner) til garasjen er reparert.
- Styret har en kjøkkenvifte på test og tilpassing i 2020 og 2021 for mulig bytte av alle i fremtiden. Viftene begynner å bli gamle og vi forbereder oss på snart å bytte dem ut. Dette er også en sak som er meldt inn som et agendapunkt på årsmøtet.
- Assisterte Norsk brannvern med innlåsing av fellesdører. Dette skjedde når brannvarslere og slokkeutstyr ble sjekket. Dessverre fikk de ikke full tilgang til alle leilighetene. Dette er noe styret må jobbe med framover, slik at brannsikkerheten alltid er best mulig. Det er viktig at alle som bor i leilighetene slipper inn dem som skal dele ut batterier og sjekke brannslukningsutstyr.
- I fjor var det en viktig sak at kommunen hadde startet prosessen for å bygge et værested for rusmisbrukere i kort avstand fra blokka. Dette engasjerte styret seg imot i fjor (2020). Ved utgangen av februar 2022 var det ikke skjedd noe mer fysisk på det



aktuelle stedet. Styret ber om at beboerne og eierne gir beskjed om de hører mer om dette.

- Fyllt på ringekort til garasjeåpneren.
- Styret vil ta initiativ til at alle beboerne og eierne møtes fysisk i løpet av året. Da kan man lettere diskutere aktuelle saker. Vi kan da snakke om vi skal starte på en prosess for å vurdere mulig utskiftning av vinduer, dører og ventilasjonsanlegg.

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

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 1 250 304.  
Det er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 830 723.  
Dette er kr 6 163 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere vedlikeholdskostnader, og driftskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 437 486.  
Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

## BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.  
Budsjettet ligger vedlagt.  
Budsjettet er basert på uendrede innbetalingene av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 417 994.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

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



**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2022.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.

**Øvrige driftskostnader:**

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

Oslo

Styret  
i

Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Alf Magne Rygg  
Styreleder

Kai Thorvildsen  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

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

**2021**



---

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

---

**Resultatregnskap 2021**

|                                      | Note | Regnskap 2021    | Budsjett 2021    | Regnskap 2020    |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter:</b>                    |      |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                      |      | 1 250 304        | 1 250 304        | 1 250 304        |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b> |
| <b>Kostnader:</b>                    |      |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader                       | 2    | 68 460           | 68 460           | 68 460           |
| Driftskostnader                      | 3    | 509 626          | 451 500          | 427 222          |
| Vedlikeholdskostnader                | 4    | 42 226           | 87 500           | 59 463           |
| Honorarer                            | 5    | 76 752           | 78 600           | 74 408           |
| Forsikringer                         | 6    | 103 579          | 105 000          | 99 413           |
| Andre kostnader                      | 7    | 30 080           | 33 500           | 29 212           |
| <b>Sum kostnader</b>                 |      | <b>830 723</b>   | <b>824 560</b>   | <b>758 177</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>419 581</b>   | <b>425 744</b>   | <b>492 127</b>   |
| Finansinntekter                      | 8    | 17 905           | 12 500           | 20 921           |
| Finanskostnader                      |      | 0                | 0                | 5 250            |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b> |      | <b>17 905</b>    | <b>12 500</b>    | <b>15 671</b>    |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>437 486</b>   | <b>438 244</b>   | <b>507 797</b>   |



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

**Balanse**

|   | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler:</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler:</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler:</b>                    |      |                  |                  |
| Kundefordringer                         |      | 0                | 2 717            |
| Periodiserte og forskuddsbet. kostnader |      | 231 703          | 120 485          |
| Bank                                    | 9    | 3 253 235        | 2 810 326        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>3 484 938</b> | <b>2 933 528</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |      | <b>3 484 938</b> | <b>2 933 528</b> |
| <b>Egenkapital og gjeld:</b>            |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                  |                  |
| Egenkapital                             |      | 3 327 553        | 2 890 068        |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 10   | <b>3 327 553</b> | <b>2 890 068</b> |
| <b>Langsiktig gjeld:</b>                |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>                |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                         |      | 140 276          | 14 484           |
| Forskuddsbetalte felleskostnader        |      | 17 108           | 29 328           |
| Annen kortsiktig gjeld                  |      | 0                | -351             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>157 384</b>   | <b>43 461</b>    |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>         |      | <b>3 484 938</b> | <b>2 933 528</b> |
| <b>Arbeidskapital:</b>                  |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                            |      | 3 484 938        | 2 933 528        |
| Kortsiktig gjeld                        |      | 157 384          | 43 461           |
| <b>Sum Arbeidskapital</b>               |      | <b>3 327 553</b> | <b>2 890 068</b> |

OSLO,  
STYRET FOR Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

Alf Magne Rygg  
Styreleder

Hassan Khoshbou  
Styremedlem

Kai Thorvildsen  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

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

### Inntekter

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

### Note 2 Lønnskostnader

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

### Note 3 Driftskostnader

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Containerleie, avfallshåndtering | 40 488         |
| Offentlige avgifter              | 190 884        |
| Strøm/nettleie                   | 73 029         |
| Tv, bredbånd                     | 115 237        |
| Vaktmestertjeneste               | 89 989         |
| <b>Sum driftskostnader</b>       | <b>509 626</b> |

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Skadedyrkontroll                 | 12 886        |
| Vedlikehold brannvernanlegg      | 17 368        |
| Vedlikehold bygninger            | 8 160         |
| Vedlikehold garasjeanlegg        | 3 813         |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>42 226</b> |

### Note 5 Honorarer

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Andre honorar        | 4 500         |
| Forretningsførsel    | 61 962        |
| Revisjonshonorar     | 10 290        |
| <b>Sum honorarer</b> | <b>76 752</b> |

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.



Revisor for sameiet er Flattum & Co AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Note 6 Forsikring</b> |                |
| Forsikringspremie        | 103 579        |
| <b>Sum forsikring</b>    | <b>103 579</b> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Note 7 Andre kostnader</b> |               |
| Bankgebyr                     | 7 825         |
| Datakostnader                 | 15 620        |
| Diverse kostnader             | 752           |
| Porto/kopi/arkiv              | 5 884         |
| <b>Sum andre kostnader</b>    | <b>30 080</b> |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Note 8 Finansinntekter</b>            |               |
| Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige) | 12 536        |
| Annen renteinntekt                       | 831           |
| Renteinntekt, bank                       | 4 538         |
| <b>Sum finansinntekter</b>               | <b>17 905</b> |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>Note 9 Bankinnskudd</b>   |                  |
| Driftskonto 8397.10.13837    | 1 946 379        |
| Høyrentekonto 8397.10.20655  | 1 301 215        |
| Skattetrekkkonto 83971040648 | 5 641*           |
| <b>Sum bankinnskudd</b>      | <b>3 253 235</b> |
| *Budne midler                |                  |

|                            |                  |                |                  |
|----------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Note 10 Egenkapital</b> |                  |                |                  |
|                            | 01.01.2021       | Bevegelse      | 31.12.2021       |
| Annen egenkapital          | 2 890 068        | 437 486        | 3 327 553        |
| <b>Sum egenkapital</b>     | <b>2 890 068</b> | <b>437 486</b> | <b>3 327 553</b> |



## Boligsameiet Johan Scharffenbergs- Vei 120-172

### Budsjett 2022

|                                      | Budsjett 2022    | Regnskap pr. desember | Budsjett 2021    | Regnskap 2020    |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter:</b>                    |                  |                       |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 1 250 304        | 1 250 304             | 1 250 304        | 1 250 304        |
| <b>Sum inntekter</b>                 | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b>      | <b>1 250 304</b> | <b>1 250 304</b> |
| <b>Kostnader:</b>                    |                  |                       |                  |                  |
| Lønnskostnader                       | 68 460           | 68 460                | 68 460           | 68 460           |
| Driftskostnader                      | 461 000          | 509 626               | 451 500          | 427 222          |
| Vedlikeholdskostnader                | 87 500           | 42 226                | 87 500           | 59 463           |
| Honorarer                            | 74 850           | 76 752                | 78 600           | 74 408           |
| Forsikringer                         | 107 000          | 103 579               | 105 000          | 99 413           |
| Andre kostnader                      | 33 500           | 30 080                | 33 500           | 29 212           |
| <b>Sum kostnader</b>                 | <b>832 310</b>   | <b>830 723</b>        | <b>824 560</b>   | <b>758 177</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                | <b>417 994</b>   | <b>419 581</b>        | <b>425 744</b>   | <b>492 127</b>   |
| Finansinntekter                      | 0                | 17 905                | 12 500           | 20 921           |
| Finanskostnader                      | 0                | 0                     | 0                | 5 250            |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b> | <b>0</b>         | <b>17 905</b>         | <b>12 500</b>    | <b>15 671</b>    |
| <b>Resultat</b>                      | <b>417 994</b>   | <b>437 486</b>        | <b>438 244</b>   | <b>507 797</b>   |



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St.Olavs gate 25  
0166 Oslo

12. april 2022

## FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for **Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172** pr 31. desember 2021 bekrefter vi at formålet med dette brevet er å kunne konkludere på hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

### REGNSKAP

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameietets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
2. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
3. Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
4. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
5. Vi mener at virkningen av ikke korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

### OPPLYSNINGER SOM ER GITT

6. Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet og ligningspapirer, om regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til ansatte som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatet av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
9. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameietet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheter kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
11. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameietets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
12. Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt av tredjeparter.
13. Sameietet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameietets eiendeler, med unntak av det som fremgår av notene til regnskapet

Med vennlig hilsen

Boligsameiet Johan Scharffenbergsvei 120-172

Styrets leder

Regnskapsansvarlig



Til årsmøtet i Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 437.486. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

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

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

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

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 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 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>.

Oslo, 19. april 2022

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

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

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no