



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 233	2 466 439
Sum inntekter		2 481 233	2 466 439
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 245 802	1 110 880
Sum kostnader		1 337 082	1 198 960
Driftsresultat		1 144 151	1 267 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 536	7 848
Sum finansinntekter		4 536	7 848
Annen finanskostnad		261 902	313 851
Sum finanskostnader		261 902	313 851
Netto finans		-257 366	-306 003
Ordinært resultat før skattekostnad		886 785	961 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		886 785	961 476
Årsresultat		886 785	961 476
Totalresultat		886 785	961 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		886 785	961 476
Sum overføringer og disponeringer		886 785	961 476



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			3 592
Andre fordringer		15 487	14 381
Sum fordringer		15 487	17 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 131	2 075 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 131	2 075 511
Sum omløpsmidler		2 089 618	2 093 484
SUM EIENDELER		2 089 618	2 093 484

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 671 956	7 558 741
Sum opptjent egenkapital		-6 671 956	-7 558 741
Sum egenkapital		-6 671 956	-7 558 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 574 618	9 317 023
Sum annen langsiktig gjeld		8 574 618	9 317 023
Sum langsiktig gjeld		8 574 618	9 317 023
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 457	1 477
Leverandørgjeld		108 940	48 331
Annen kortsiktig gjeld		76 559	285 394
Sum kortsiktig gjeld		186 955	335 202
Sum gjeld		8 761 573	9 652 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 089 618	2 093 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 359744

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: 01.01.2021 - 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 233	2 466 439
Sum inntekter		2 481 233	2 466 439
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 245 802	1 110 880
Sum kostnader		1 337 082	1 198 960
Driftsresultat		1 144 151	1 267 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 536	7 848
Sum finansinntekter		4 536	7 848
Annen finanskostnad		261 902	313 851
Sum finanskostnader		261 902	313 851
Netto finans		-257 366	-306 003
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		886 785	961 476
Årsresultat		886 785	961 476
Totalresultat		886 785	961 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		886 785	961 476
Sum overføringer og disponeringer		886 785	961 476



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

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			3 592
Andre fordringer		15 487	14 381
Sum fordringer		15 487	17 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 131	2 075 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 131	2 075 511
Sum omløpsmidler		2 089 618	2 093 484
SUM EIENDELER		2 089 618	2 093 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 671 956	7 558 741
Sum opptjent egenkapital		-6 671 956	-7 558 741



Sum egenkapital	-6 671 956	-7 558 741
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 574 618	9 317 023
Sum annen langsiktig gjeld	8 574 618	9 317 023
Sum langsiktig gjeld	8 574 618	9 317 023
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 457	1 477
Leverandørgjeld	108 940	48 331
Annen kortsiktig gjeld	76 559	285 394
Sum kortsiktig gjeld	186 955	335 202
Sum gjeld	8 761 573	9 652 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 089 618	2 093 484



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sinsenveien 14-16-18

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april 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 protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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 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 protokollvitner

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 er valgt.

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 2021.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen:

Følgende personer innstilles til det nye styret:

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Jonas Stien

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrick Jacob Tee
- Trude Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Skurtveit
- Sofie Iversen Lurås



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Snjezana Juric	Sinsenveien 14
Styremedlem	Amalie Kristiansen	Sinsenveien 16
Styremedlem	Håkon Skurtveit	Sinsenveien 14
Varamedlem	Lars Hande	Bråtenalléen 15
Varamedlem	Trude Pedersen	Sinsenveien 14

Valgkomiteen

Eirik Skarheim Sinsenveien 18

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Sinsenveien 14
Sinsenveien 16
Sinsenveien 18

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrearbeid for Sinsenveien 14-16-18

mars 2021- mars 2022,

Noen oppgaver som er utført i løpet av siste året.

Kommunikasjon mellom styre og beboere

Vi ønsker å få også leietakere til å bruke Vibbo, slik at dette kan være en sikker kanal for å informere alle som til enhver tid bor i sameiet vårt. Har sendt melding til eierne av utleieleiligheter for registrering av leietakere slik at leietakerne kan nås via Vibbo.

Forsikring

Sameiet er i ferd med å bytte forsikringsselskap fra If til Gjensidige etter å ha hentet inn tilbud fra flere selskaper, og sammenlignet disse. Vi har blant annet i fjor hatt 2 større vannlekkasjer i nr 18, som førte til at If økte prisen på forsikringen vår svært mye.

Vedlikehold av bygning

Utbedring av avløpet mellom blokken og det offentlige avløpet i veien. Dette ble gjort som følge av påbud fra Oslo kommune etter rørinspeksjon.

Lars Hande som er vararepresentant i styret har fått gjennomført befaring av brannbalkonger i februar 2022. Vi ønsker oversikt over omfang av mulige skader på balkongene som trenger vedlikehold, for å kunne estimere ut hvor mye det skal koste. Det inkluderer også mulig utbedring av manglende fall som nå fører til vannansamling på noen av balkongene.

Styrets medlemmer har vasket og beiset søppelskuret.

Det var flere små vannlekkasjer i kjelleren og i fyringsrommet som ble fulgt opp og utbedret.

Temperaturen på fjernvarme har blitt justert. Dette gjelder både varmtvann til forbruk, og temperaturreguleringen til radiatorene.

Investeringer

Ny vaskemaskin er kjøpt og installert i vaskeriet i nr 18, etter at den gamle var utslitt og sviktet.

Uteområder

Syrinene har blitt tynnet og beskjært. Plenen mot veien er fornyet.

Blomsterbed mellom inngangene og ved parkeringsplassene er stelt og delvis nyplantet.

Én parkeringsplass, nr 9, er gjort om til parkering for motorsykler. Trenger skilting.

Dugnad mai 2021

Feiing og spyling rundt blokken, vasking av alle dører i kjelleren. Container for elektrisk avfall og blandet avfall var tilgjengelig og ble fylt opp.

Brannvern

Toårskontroll av brannslukningsapparater og brannvarsler ble utført i juni 2021. Mange var ikke hjemme, slik at vi ikke har fått kontrollert alle brannvarslere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 481 233,-.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 337 082,-.

Resultat

Årets resultat på kr 886 758,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 902 663,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 163 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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



som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr. 18 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: H4LLJ-4H6ZZ-C47EW-8H1AQ-BBTY4-3AIVL



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 476 013	2 457 228	2 460 000	2 502 000
Andre inntekter	3	5 220	9 211	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 481 233	2 466 439	2 460 000	2 502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 894	-7 809	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-139 585	-135 915	-139 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-5 164	-15 636	-12 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-181 034	-77 085	-148 000	-163 000
Forsikringer		-187 683	-165 459	-170 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-347 266	-344 545	-347 000	-356 000
Energi/fyring		-47 138	-24 642	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 680	-141 191	-145 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-208 358	-198 599	-204 000	-198 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 337 082	-1 198 960	-1 315 280	-1 342 780
DRIFTSRESULTAT		1 144 151	1 267 479	1 144 720	1 159 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 536	7 848	0	0
Finanskostnader	12	-261 902	-313 851	-261 000	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 366	-306 003	-261 000	-235 000
ÅRSRESULTAT		886 785	961 476	883 720	924 220
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		886 785	961 476		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 487	14 381
Kundefordringer		0	3 592
Driftskonto OBOS-banken		335 180	340 321
Sparekonto OBOS-banken		1 738 950	1 735 190
SUM OMLØPSMIDLER		2 089 618	2 093 484
SUM EIENDELER		2 089 618	2 093 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 671 956	-7 558 741
SUM EGENKAPITAL		-6 671 956	-7 558 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 574 618	9 317 023
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 574 618	9 317 023
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 790	23 154
Leverandørgjeld		108 940	48 331
Påløpte renter		1 457	1 477
Energiavregning	15	50 769	229 155
Annen kortsiktig gjeld		0	33 085
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 955	335 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 089 618	2 093 484
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Sinsenveien 14-16-18

Snjezana Juric

Amalie Kristiansen

Håkon Skurtveit

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesbidrag	2 267 232
Parkering	138 413
Utleie	78 969
Bod	11 100
Strøm	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 501 714

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-25 701
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 476 013

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 850
Viderefakturert arbeid med radiatorer	1 370
SUM ANDRE INNETEKTER	5 220

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 164
SUM KONSULENTHONORAR	-5 164

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 422
Drift/vedlikehold VVS	-46 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 983
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 439
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-943
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 034

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 874
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-162 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 266

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 186
Driftsmateriell	-747
Lyspærer og sikringer	-3 592
Vaktmestertjenester	-80 510
Renhold ved firmaer	-69 558
Snørydding	-36 266
Trykksaker	-700
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-5 919
Porto	-1 119
Bank- og kortgebyr	-3 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 358

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 760
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	776
SUM FINANSINNTEKTER	4 536

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 902
SUM FINANSKOSTNADER	-261 902

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

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-14 679 639
Nedbetalt tidligere	5 362 616
Nedbetalt i år	742 405
	-8 574 618
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 574 618

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-274 956
SUM INNTEKTER	-274 956

KOSTNADER

Fjernvarme	453 342
SUM KOSTNADER	453 342

SUM ENERGIAVREGNING (For lite innbetalt 2021)	178 386
--	----------------

Saldo pr 1.1 (For mye innbetalt fra tidligere år)	-229 155
TOTALT ENERGIAVREGNING (For mye innbetalt totalt)	-50 769



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.



Annens informasjon om sameiet

Styret

Styrommet kontaktes på e-post sinsenvn14-16-18@styrommet.no. Vår hjemmeside i tillegg til Vibbo er www.sinsenveien14.18.no for ytterligere informasjon. Telefonnummeret til styret finnes under kontakt på Vibbo og hjemmesiden.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester Sinsenveien 14-16-18 har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendom. Alle henvendelse skal gå via Styret.

Renhold Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering Sameiet har 34 plasser som leies ut for kr.350,-/pr-mnd. etter ventelister. Kontakt styret for ledige plasser. I tillegg har vi 14 sykkelparkeringsplasser i det gamle søppelrommet (avlåst).

Nøkler/skilt For å legge inn nytt navn på ringeklokken ved utgangsdørene, send en e-post til styret som vil legge dette inn for deg. Nytt navneskilt til postkasse bestilles Foldal Stempel. Se sameiets nettside for mer informasjon.

Vaskeri Boligselskapet har fellesvaskeri som skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Vasketider:

Man-fre 08.00 - 13.00	Lør 08.00 - 11.00	Søn 12.00 - 15.00
13.00 - 17.00	11.00 - 14.00	15.00 - 18.00
17.00 - 21.00	14.00 - 18.00	

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 852089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Firesafe har hatt oppsyn i juni 2021.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sinsenveien 14-16-18 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Internett og TV

Lynet er vår leverandør for internett. Basis internett er inkludert i prisen. Ta kontakt med Lynet ved behov for mer hastighet og TV på [Kundeservice - Lynet Internett](#).

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 tilleggisolering og balkongoppussing
2001	Nye dører	
2001 - 2002	Nye fyrkjeler og elektrokjeler	



1989

Nye vinduer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.22

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 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 protokollvitner</p> <p>Trude Pedersen er valgt.</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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jonas Stien

Styremedlem (2 skal velges)

Patrick Jacob Tee

Trude Pedersen

Varamedlem (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.