



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 942	1 416 592
Sum inntekter		1 413 942	1 416 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		899 390	1 045 975
Sum kostnader		990 670	1 125 845
Driftsresultat		423 272	290 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 590	2 743
Sum finansinntekter		9 590	2 743
Annen finanskostnad		138 648	112 677
Sum finanskostnader		138 648	112 677
Netto finans		-129 058	-109 934
Ordinært resultat før skattekostnad		294 214	180 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		294 214	180 813
Årsresultat		294 214	180 813
Totalresultat		294 214	180 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 214	180 813
Sum overføringer og disponeringer		294 214	180 813



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		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 664	31 223
Sum fordringer		37 664	31 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 358 209	1 252 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 358 209	1 252 041
Sum omløpsmidler		1 395 873	1 283 264
SUM EIENDELER		1 395 875	1 283 266

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		1 599 725	1 893 940
Sum opptjent egenkapital		-1 599 725	-1 893 940
Sum egenkapital		-1 599 725	-1 893 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 926 266	3 127 055
Sum annen langsiktig gjeld		2 926 266	3 127 055
Sum langsiktig gjeld		2 926 266	3 127 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		946	625
Leverandørgjeld		29 495	29 423
Annen kortsiktig gjeld		38 893	20 103
Sum kortsiktig gjeld		69 334	50 151
Sum gjeld		2 995 600	3 177 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 395 875	1 283 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358739

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 942	1 416 592
Sum inntekter		1 413 942	1 416 592
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		899 390	1 045 975
Sum kostnader		990 670	1 125 845
Driftsresultat		423 272	290 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 590	2 743
Sum finansinntekter		9 590	2 743
Annen finanskostnad		138 648	112 677
Sum finanskostnader		138 648	112 677
Netto finans		-129 058	-109 934
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		294 214	180 813
Årsresultat		294 214	180 813
Totalresultat		294 214	180 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 214	180 813
Sum overføringer og disponeringer		294 214	180 813



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

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		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		37 664	31 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 358 209	1 252 041
Sum omløpsmidler		1 395 873	1 283 264
SUM EIENDELER		1 395 875	1 283 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 599 725	1 893 940
Sum opptjent egenkapital	-1 599 725	-1 893 940
Sum egenkapital	-1 599 725	-1 893 940
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 926 266	3 127 055
Sum annen langsiktig gjeld	2 926 266	3 127 055
Sum langsiktig gjeld	2 926 266	3 127 055
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	946	625
Leverandørgjeld	29 495	29 423
Annen kortsiktig gjeld	38 893	20 103
Sum kortsiktig gjeld	69 334	50 151
Sum gjeld	2 995 600	3 177 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 395 875	1 283 266



Organisasjonsnr: 983 101 038
BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sandakervn. 33 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 11. mars 2023

Selskapsnummer: 5436





Velkommen til årsmøte i Sandakervn. 33 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5436>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmer

Skjemaet leveres til styrets ved styremedlem Lars Støvland innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Sandakerveien 33, 0477 Oslo.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Forslag fra Elisabeth Bjune Eckhoff og Ingrid Bjune Eckhoff
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakervn. 33 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alf Endal er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5436 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Forslag fra Elisabeth Bjune Eckhoff og Ingrid Bjune Eckhoff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget vårt er å få pusset opp fasaden nå til våren, det vil si pusse og male. Det ble tatt opp på dugnaden i fjor, det virket da som at dette er noe flere kunne ønske. Dette vil øke det visuelle inntrykket av blokken, og potensielt øke verdien.

Forslag til vedtak

Forslaget vårt er å få pusset opp fasaden nå til våren, det vil si pusse og male. Det ble tatt opp på dugnaden i fjor, det virket da som at dette er noe flere kunne ønske. Dette vil øke det visuelle inntrykket av blokken, og potensielt øke verdien.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 98 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tony Milinkovic
Tony Milinkovic eier leilighet i Sameiet Sandakerveien 33, og ønsker erfaring fra styrearbeid. Det er ingen styremedlemmer på valg i 2023, men Styret i Sameiet foreslår at han blir observatør i Styret for 2023.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Justad	Biskop Grimelunds Vei 8
Styremedlem	Alf Endal	Kirkeveien 114
Styremedlem	Lars Støvland	Sandakerveien 33

Kontaktinformasjon

Styret

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

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 Sandakervn. 33 Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

225 253

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

Sandakervn. 33 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022

Styret hadde flere møter i 2022; ett fysisk, resten digitale eller som telefonmøter. I tillegg har det vært til dels mye kommunikasjon og arbeid ifm ulike prosjekter, enkelthendelser og driftsutfordringer.

Styrets medlemmer har hentet inn anbud, forhandlet frem prosjektløsninger og stilt opp på både på dagtid og kveldstid, og vært til stede som ansvarlige fra Styret og for å sikre god gjennomføring av igangsatte prosjekter. Styret har fokusert på Sameiets verdier, leilighetseierens verdier, drift og finansiering, og følgende ble spesielt fulgt opp i 2022:

- Beslutning om å sjekke mulighetene for elbilladere
- Gjennomgang av elbillader- mulighetene med leverandører
- Beslutning og oppfølging av prosjektet med avtrekksviftene på loftet som må oppgraderes
- Beslutning om nye korridorlamper med automatisk av-på funksjon for å spare strøm
- Utlån av «Styrerommet» avsluttes – lås byttet ut
- Vurdering av ny arronderingsplan for bakgården vår 2023
- Vurdering av å sette ut planter i trapperom for bedre trivsel
- Gjennomgang og beslutning på budsjettposter etter til dels kraftige kostnadsøkninger
- Oppfølging av brann- og alarmsystemet
- Oppfølging av heisdriften og årskontrollen

Styrets representanter har stilt opp og gjennomført følgende:

- Inspeksjon av alarmsystemet
- Rydding og liten høstdugnad med løvblåser og rydding av søppel og hensatte objekter
- Oppmøte og diskusjon med 3 leverandører av Elbil- ladesystemer
- Oppmøte med Granitor Elektriske ifm ødelagte avtrekksvifter på loftet
- Oppmøte Randem & Hubert ifm feildetektering av vifter
- Oppmøte med Hubert ifm demontering vifte
- Corona Heisservice og reparasjoner
- Oppmøte ifm politiaksjon og rydding av ødelagt inngangsdør til leilighet
- Skadehåndtering med Tryg Forsikring
- Frøland Byggskade; oppmøte og diskusjon av løsning
- Stopp Tagging aktivitet
- Overmaling av tagging

Styrets arbeid fortsetter i 2023 med mye av den samme fokuseringen; sikring av kvalitet for eierne med formålet om å gjøre Sameiet godt økonomisk fundamentert gjennom vedlikehold, oppgraderinger og god finansiell løsning.

John Justad
Februar 2023



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.

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 1 326 539..

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 vi 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 Sandakervn. 33 Sameie.

Lån

Sandakervn. 33 Sameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Sandakerveien 33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Sandakerveien 33.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 513ZE-M3V28-K2530-EKBTZ-GJ6FZ-VUAZO



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 942	1 416 592	1 428 000	1 494 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 413 942	1 416 592	1 428 000	1 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-9 870	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-98 000
Revisjonshonorar	5	-7 595	-6 636	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 223	-88 650	-90 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-12 706	-11 900	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-106 423	-314 162	-193 000	-450 000
Forsikringer		-82 139	-76 043	-82 500	-89 000
Kommunale avgifter	8	-219 021	-211 094	-215 000	-251 000
Energi/fyring		-75 779	-70 199	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 852	-109 160	-112 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-181 652	-158 131	-186 500	-194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 670	-1 125 845	-1 070 000	-1 412 500
DRIFTSRESULTAT		423 272	290 747	358 000	81 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 590	2 743	0	0
Finanskostnader	11	-138 648	-112 677	-111 000	-161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-129 058	-109 934	-111 000	-161 000
ÅRSRESULTAT		294 214	180 813	247 000	-79 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		294 214	180 813		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 000	2 970
Forskuddsbetalte kostnader		35 664	28 253
Driftskonto OBOS-banken		271 899	174 751
Sparekonto OBOS-banken		1 086 310	1 077 290
SUM OMLØPSMIDLER		1 395 873	1 283 264
SUM EIENDELER		1 395 875	1 283 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 599 725	-1 893 940
SUM EGENKAPITAL		-1 599 725	-1 893 940
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 926 266	3 127 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 926 266	3 127 055
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 264	20 103
Leverandørgjeld		29 495	29 423
Påløpte renter		946	625
Påløpte kostnader		14 629	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 334	50 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 395 875	1 283 266
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.2.2023

Styret i Boligsameiet Sandakerveien 33

John Justad /s/

Alf Endal /s/

Lars Støvland/s/

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

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

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 020
Lån/Renter	456 108
Parkering	293 250
Lagerlokalet	42 000
Dugnad	20 664
Lagerutleie	10 800
Dugnad	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 425 342

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-8 400
Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 413 942

**NOTE: 3****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: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 595.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 706
SUM KONSULENTHONORAR	-12 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 841
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 536
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 616
Kostnader dugnader	-1 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 423

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-113 076
Renovasjonsavgift	-105 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-219 021

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

Container	-11 660
Vakthold	-5 372
Renhold ved firmaer	-140 221
Snørydding	-20 196
Andre fremmede tjenester	-622
Trykksaker	-228
Porto	-120
Bankgebyr	-3 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 652

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 020
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
SUM FINANSINNTEKTER	9 590

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 648
SUM FINANSKOSTNADER	-138 648

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,9%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 690 000
Nedbetalt tidligere	562 945
Nedbetalt i år	200 789
	<u>-2 926 266</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 926 266

**Annen informasjon om sameiet****Renhold**

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Styret skriver rekvisisjon til Access Låsspesialisten. Eier henter selv ut nøkler hos Access i Grefsenveien.

Postkasseskilt anskaffes av eier selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596448. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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



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 8.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.03.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Alf Endal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Forslag fra Elisabeth Bjune Eckhoff og Ingrid Bjune Eckhoff

Forslaget vårt er å få pusset opp fasaden nå til våren, det vil si pusse og male. Det ble tatt opp på dugnaden i fjor, det virket da som at dette er noe flere kunne ønske. Dette vil øke det visuelle inntrykket av blokken, og potensielt øke verdien.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 98 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tony Milinkovic

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.