



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 457 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE SAGVEIEN 9-11
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 614 012	1 538 641
Sum inntekter		1 614 012	1 538 641
Kostnader			
Lønnskostnad		85 005	84 363
Annen driftskostnad		1 695 622	1 406 102
Sum kostnader		1 780 627	1 490 465
Driftsresultat		-166 615	48 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	455
Sum finansinntekter		863	455
Annen finanskostnad		2 869	3 245
Sum finanskostnader		2 869	3 245
Netto finans		-2 006	-2 790
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 621	45 386
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 621	45 386
Årsresultat		-168 621	45 386
Totalresultat		-168 621	45 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 621	45 386
Sum overføringer og disponeringer		-168 621	45 386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		34 246	35 484
Sum fordringer		34 246	35 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 633	402 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 633	402 495
Sum omløpsmidler		136 879	437 979
SUM EIENDELER		136 879	437 979

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 365	174 986
Sum opptjent egenkapital		6 365	174 986
Sum egenkapital		6 365	174 986
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner			31 156
Leverandørgjeld		121 654	197 721
Skyldige offentlige avgifter		70	62
Annen kortsiktig gjeld		8 789	34 054
Sum kortsiktig gjeld		130 513	262 993
Sum gjeld		130 513	262 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 879	437 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415069

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 457 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE SAGVEIEN 9-11
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 614 012	1 538 641
Sum inntekter		1 614 012	1 538 641
Kostnader			
Lønnskostnad		85 005	84 363
Annen driftskostnad		1 695 622	1 406 102
Sum kostnader		1 780 627	1 490 465
Driftsresultat		-166 615	48 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	455
Sum finansinntekter		863	455
Annen finanskostnad		2 869	3 245
Sum finanskostnader		2 869	3 245
Netto finans		-2 006	-2 790
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 621	45 386
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 621	45 386
Årsresultat		-168 621	45 386
Totalresultat		-168 621	45 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 621	45 386
Sum overføringer og disponeringer		-168 621	45 386



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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			
Andre fordringer		34 246	35 484
Sum fordringer		34 246	35 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 633	402 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 633	402 495
Sum omløpsmidler		136 879	437 979
SUM EIENDELER		136 879	437 979
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 365	174 986
Sum opptjent egenkapital		6 365	174 986



Sum egenkapital	6 365	174 986
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 156
Leverandørgjeld	121 654	197 721
Skyldige offentlige avgifter	70	62
Annen kortsiktig gjeld	8 789	34 054
Sum kortsiktig gjeld	130 513	262 993
Sum gjeld	130 513	262 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	136 879	437 979



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Sagveien 9-11 Sameie

2. mai 2023

Selskapsnummer: 5814





Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 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.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:30, Hammersborg Torg 1, Sal H2..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder er Bendik Hoff Hjort foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det er foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne er en møtende beboer foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5814 Sagvn 9-11 Sameie Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000, -.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for 1-2 nye styremedlem i sameiet. Et av våre nåværende styremedlem ønsker å trekke seg fra vervet, og begge styremedlem har begrenset kapasitet i tiden fremover.

Per sameiets vedtekter velges styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak

1-2 styremedlem velges av frivillige kandidater på årsmøtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rebecca Liverød	Sagveien 11
Styremedlem	Morten Skaar	Mekanikerveien 1
Styremedlem	Axel Lie Torkildsen	Sagveien 9
Varamedlem	Kjell Erik Eide	Akersbakken 35C
OBOS/ sekretær	Bendik Hoff Hjort	Krumgata 1B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på vibbo.no. Her finner du bl.a. oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sagveien 9-11 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sagveien 9
Sagveien 11

Gårds- og bruksnummer:
219 309

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sagveien 9-11 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

Styret gjennomfører jevnlig styremøter, men det meste av styrearbeidet pågår kontinuerlig gjennom daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, men styret får også henvendelser på e-post, telefon og i møte med beboere på eiendommen.

Hovedfokus for styret dette året har vært økonomistyring. Situasjonen med høye og usikre strømpriser har ført til at noen vedlikeholdsprosjekter har blitt satt på vent. Styret har i tillegg byttet ut og reforhandlet avtaler med flere av sameiets leverandører.



Bytte av brannvernleverandør: For å bedre kunne ivareta brannsikkerheten i bygget har styret inngått avtale med en ny ekstern leverandør av brannvern- og forebyggende tiltak. Etter flere avtalebrudd avsluttet styret samarbeidet med Norsk Brannvern og hentet inn tilbud fra 3 nye brannvernsleverandører. Firesafe er totalleverandør innen brannsikring og fikk gode tilbakemeldinger fra referanser. Styret signerte avtale om årlig kontroll av branntekniske installasjoner med Firesafe 3. oktober 2022. De gjennomførte første kontroll i sameiet i januar og avdekket noen mindre avvik (som styret nå arbeider med å utbedre).

Bytte av renholder: Styret avsluttet samarbeidet med Oslo Bygårdsdrift i oktober 2022, og innhentet tilbud fra 3 aktuelle renholdsleverandører. Etter referansesjekk og forhandling falt beslutningen på Rene Trapper, som er renholdsavdelingen til Rene Bygårder. Styret opplever det som ryddig å forholde seg til en samlet leverandør av renholds- og vaktmestertjenester. Avtalen trådte i kraft 1. april 2023, og styret ser frem til samarbeidet.

Bytte av vaktmester: Rene Bygårder overtok som leverandør av vaktmestertjenester i sameiet 1. januar 2022. Styret har satt vaktmester inn i blokkens rutiner, sørget for erfaringsoverføring fra Oslo Bygårdsdrift og fulgt dem grundig opp i oppstartsperioden. Styret er i ukentlig dialog med Rene Bygårder, og har i tillegg hatt tre oppfølgingsmøter med vaktmester i 2022. Styret er godt fornøyd med samarbeidet så langt.

Heisen: Det ble funnet avvik på begge heisene i forbindelse med service i november 2021 og servicemontør anbefalte utbedring innen 6-12 mnd. for å unngå ytterligere slitasje og skader. Avvikene ble etter vurdering og innhenting av tilbud fra 3 heisdriftsleverandører utbedret gjennom TK Elevator i september 2022. Reparasjonen inkluderte skifte av kulelager på lederskiver i toppen av sjakten, samt skifte av over- og undertrinser. Styret reforhandlet heisdriftsavtale med TK Elevator i desember 2022.

HMS: HMS er et kontinuerlig arbeid for å sikre beboere og bygninger. Styret gjennomfører kvartalsvis vernerunder for å avdekke løpende feil. Tiltak iverksettes deretter for utbedring og forbedring. Brannvern og avfallshåndtering havner også under HMS-paraplyen, og beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av brannslukningsapparater og test av røykdetektorer. Eventuelle avvik meldes til styret.

Internkontroll elektro: I oktober 2021 gjennomførte styret, i samarbeid med Sofienberg Elektro, en kontroll av alle elektriske installasjoner i blokken. De mindre kritiske avvikene ble utsatt til 2022 og 2023, og 3 av de 4 gjenværende avvikene er nå utbedret. Det dreide seg om manglende branntetting rundt rør, defekte nødlys og feilmelding på sikringen til grunnvannspumpen. Brannsentralen har fortsatt feilmelding på både klokke- og strømkurs, og styret samarbeidet tett med Elotec for å finne årsaken til dette. Styret ønsker også å minne om at sameiet har inngått en egen samarbeidsavtale med Sofienberg elektro, som også beboere kan benytte seg av til redusert pris.

Oppbevaring på fellesareal: Styret har i økende grad fått klager på at beboere oppbevarer private eiendeler (søppel, sko og sykler) i gangene. Dette er i strid med HMS- og husordensregler. Styret har gått flere runder og banket på hos beboere som har søppel og sko stående utenfor inngangsdøren og vaktmester bistår med å rydde gangene. Det har blitt sendt ut tre klager til seksjonseiere ifm. oppbevaring av private eiendeler i fellesareal.

Samarbeid med Huseierne: Huseierne er Norges eneste medlemsorganisasjon for eierseksjonssameier og frittstående borettslag. Organisasjonen bistår styret med kunnskap, praktiske råd og bistand til å løse situasjoner som oppstår. Sameiet har inngått



avtale med Huseierne for å sikre at styret er best mulig rustet til å oppfylle sitt ansvar. Inkludert i avtalen med Huseierne ligger blant annet gratis juridisk rådgiving, byggteknisk rådgiving, kurs og en rekke andre rabattavtaler og medlemsfordeler.

Tvist med Oslo kommune: Ved gjennomgang av regnskapet for 2022 oppdaget styret at utgiftene på konto 7724 Renovasjonsavgift var tilnærmet doblet fra budsjett og tidligere års utgifter. Oslo kommune har fakturert sameiet direkte, i tillegg til at Mølletoppen borettslag har viderefakturert deler av deres renovasjonsutgift (som var merket Sagveien 9-11 på faktura). Oslo kommune har innsett feilen og rettet opp i dette for fremtiden, men de har foreløpig ikke ønsket å kreditere sameiet. Styret har engasjert advokat i saken, som vil representere både Mølletoppen brl. og Sagveien 9-11. Hun vil, i samarbeidet med styret, jobbe for at Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten krediterer feilfakturert beløp i sin helhet.

Tømming av lagerrom: Sykler og hensatte møbler som har samlet seg opp i gangene de siste årene (og midlertidig blitt plassert på sameiets lager), ble i september 2022 gitt til Maritastiftelsen. Øvrig søppel fra lagerrommet har blitt levert til gjenvinningsstasjon.

Uteområdet: Sameiet har på femte året engasjert en beboer som «gartner». Styret kjøpte selv inn planter og høytrykkspylte takterrassen i mai 2022. Styret er fornøyd med denne løsningen for vedlikehold av uteområdet, og vil videreføre ordningen i 2023.

Utfordring med takterrassen: Sameiets takterrasse har fra april 2022 blitt brukt som oppholdssted for uvedkommende, som blant annet drikker og røyker. Styret har ved en rekke anledninger selv bedt folk om å forlate området, og har ved enkelte tilfeller også tilkalt politiet (både kontaktet dem direkte over telefon og «tipset» dem skriftlig). Flere skilt av typen "privat eiendom" har blitt montert og trappeoppgangen har blitt sperret av med kjetting i perioder. Styret er i løpende dialog med styreleder i naboblokken om problemet, og vil følge opp saken videre når våren kommer (hvis problemet fortsetter).

Utsatt prosjekt - maling av innvendig fellesareal: Ifølge sameiets vedlikeholdsplan skal gangene males i løpet av 2023. Styret hentet i den forbindelse inn 4 tilbud på tjenesten, og foretrukket leverandør ble Mesterbedriften LUND AS (pga. pris og to private referanser). Tilbudene ble innhentet i februar 2022, men styret avventet å akseptere på grunn av situasjonen med uventede høye strømutfgifter. Styret konkluderte i november 2022 med å ikke prioritere å male ganger i 2023, men å utsette prosjektet til tidligst 2024.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og gjør sitt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post og styreleder kan kontaktes på telefon ved hastesaker. Styret gjennomførte 4 HMS-runder i blokken i 2022, og følger løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Det gjelder bl.a. leverandør av vask- og vaktmestertjenester, forsikring, heiskontrollør, heisreparatør og forretningsfører (OBOS). Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle som oppdateres løpende.

Øvrig vedlikehold:

- Det er lagt nytt betongdekke utenfor inngangen til 6. etasje i nr. 9
- Tre lamper ved inngangspartiet og to lamper i baktrappen er byttet ut
- Sementen som støtter rekkverket ved inngangen til nr. 11 er utbedret
- Døren til avfallsrommet har fått nye fester og tre dørsylindere er byttet
- Inngangsdøren til nr. 9 er malt
- Takterrassen har fått seg en ny sittegruppe



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feilfakturering av kommunale avgifter og uforutsette høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 6.365, -.



- **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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilfakturering av kommunale avgifter og høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 6.365, -.



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 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 Sagveien 9-11 Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 614 012	1 538 640	1 614 000	1 706 000
Andre inntekter		0	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 614 012	1 538 641	1 614 000	1 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 005	-14 363	-17 000	-20 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-10 110	-6 923	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 395	-83 960	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar		0	-9 790	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-342 506	-105 816	-350 000	-235 000
Forsikringer		-153 929	-99 230	-150 000	-165 000
Kommunale avgifter	7	-353 770	-275 701	-282 000	-310 000
Energi/fyring	8	-467 917	-531 804	-350 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 606	-136 606	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-144 389	-156 272	-145 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 780 627	-1 490 465	-1 607 000	-1 676 000
DRIFTSRESULTAT		-166 615	48 176	7 000	30 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	863	455	0	0
Finanskostnader	11	-2 869	-3 245	-2 000	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 006	-2 790	-2 000	-2 500
ÅRSRESULTAT		-168 621	45 386	5 000	27 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	45 386		
Fra opptjent egenkapital		-168 621	0		

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814



10

Sagveien 9-11 Sameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		94	342
Forskuddsbetalte kostnader		34 152	35 142
Driftskonto OBOS-banken		99 558	0
Sparekonto OBOS-banken		3 075	402 495
SUM OMLØPSMIDLER		136 879	437 979
<hr/>			
SUM EIENDELER		136 879	437 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 365	174 986
SUM EGENKAPITAL		6 365	174 986
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 289	13 509
Leverandørgjeld		121 654	197 721
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	31 156
Skyldige offentlige avgifter	12	71	62
Annen kortsiktig gjeld	13	500	20 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 514	262 993
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 879	437 979
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sameie Sagveien 9-11

Rebecca Liverød /s/

Morten Skaar /s/

Axel Lie Torkildsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 151 880
Oppvarming	325 512
Kabel-tv	136 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 614 012

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepenger	-500
Arbeidsgiveravgift	-10 505
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 005

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 110.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 241
Drift/vedlikehold elektro	-67 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 948
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 861
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 506

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 817
Renovasjonsavgift	-203 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 770

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 493
Fjernvarme	-323 425
SUM ENERGI / FYRING	-467 917

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 083
Lyspærer og sikringer	-1 628
Vaktmestertjenester	-83 612
Renhold ved firmaer	-53 586
Andre fremmede tjenester	-392
Andre kontorkostnader	-432
Bank- og kortgebyr	-2 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 389

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
SUM FINANSINNTEKTER	863



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-45
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 824
SUM FINANSKOSTNADER	-2 869

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-500



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1450221. 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.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Sagveien 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Sagveien 9-11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Pernico Dokumentnøkkel: W00XK-K3VPV-3FXBJ-EWTLW-K2TA0-FBE2N



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: W00XK-K3VPV-3FXBJ-EWTLW-K2TA0-FBE2N



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:27:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WQ0XK-K3VPV-3FXBJ-EWTLW-K2TA0-FBE2N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

20 av 22 sider | 8814 Sagen 9 - Helsemeie Årsrapport 2022.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 5814 **Selskapsnavn:** Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.