



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 720 098
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: S/E SORGENFRIGATEN 34
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 516	1 339 929
Sum inntekter		1 354 516	1 339 929
Kostnader			
Lønnskostnad		247 412	247 724
Annen driftskostnad		905 786	921 658
Sum kostnader		1 153 198	1 169 382
Driftsresultat		201 317	170 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 265	14 890
Sum finansinntekter		15 265	14 890
Annen finanskostnad		51 078	58 715
Sum finanskostnader		51 078	58 715
Netto finans		-35 813	-43 825
Ordinært resultat før skattekostnad		165 504	126 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 504	126 722
Årsresultat		165 504	126 722
Totalresultat		165 504	126 722
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 504	126 722
Sum overføringer og disponeringer		165 504	126 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			33 763
Andre fordringer		105 424	206 301
Sum fordringer		105 424	240 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 332	346 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 332	346 784
Sum omløpsmidler		547 757	586 848
SUM EIENDELER		547 757	586 848

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		667 284	832 788
Sum opptjent egenkapital		-667 284	-832 788
Sum egenkapital		-667 284	-832 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 134 678	1 234 885
Sum annen langsiktig gjeld		1 134 678	1 234 885
Sum langsiktig gjeld		1 134 678	1 234 885
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238	334
Leverandørgjeld		30 841	140 816
Skyldige offentlige avgifter		10 256	10 269
Annen kortsiktig gjeld		39 027	33 332
Sum kortsiktig gjeld		80 363	184 751
Sum gjeld		1 215 041	1 419 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 757	586 848



Årsmøte 2021

S/E Sorgenfrigaten 34

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 31. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i S/E Sorgenfrigaten 34. Avstemningen åpner 23. mars kl. 12:00 og lukker 31. mars kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1013>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Reviderte Husordensregler
6. Regler for oppussing
7. Dugnad
8. Postkasser
9. Vannslange på bakgården
10. Dørmatter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Eva Harris Bjurèus

Petter Andreas Rimtun

Lise Ytreland



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eva Harris Bjurèus er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

1.1013 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Harris Bjuréus	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Petter Andreas Rimtun	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Lise Ytreland	Sorgenfrigata 34
Varamedlem	Boye Andersen	Sorgenfrigata 34

Valgkomiteen

Laila Johns Sorgenfrigata 34

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om S/E Sorgenfrigaten 34

Sameiet består av 47 seksjoner.

S/E Sorgenfrigaten 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975720098, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Sorgenfrigata 34

Gårds- og bruksnummer:

215 346

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

S/E Sorgenfrigaten 34 har 1 ansatt.

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 EY.



Styrets arbeid

Det ble holdt 11 styremøter i 2020/21.

Styret har arbeidet med løpende vedlikehold i gården.

I mai ble det leid inn container og el-bur for å gi gårdens eiere anledning til å kvitte seg med det avfallet som ikke fjernes av renholdsverket. Samtidig ble det ryddet i gangene på loft og kjeller.

Det ble ryddet opp i sykkelrommet. Alle sykler som ikke hadde noen eiere, ble fjernet.

Dessverre er det ofte ting blir etterlatt i kjeller og garasje. Styret har fortløpende ryddet søppel etterlatt etter flytting og oppussing.

I forbindelse med rehabilitering av en leilighet i bygget ble det funnet noen setningsskader i øverste etasjen mot Sorgenfrigata. Det er sprekk i taket mellom ytter- og innervegg, men ifølge befaring gjort av takstmann fra Polygon er det ikke uvanlig med tanke på husets alder og krever ingen tiltak. Det er tatt bilder for dokumentasjon.

Styret har sett på behov for tiltak i forhagen. Vi har hatt kontakt med gartnere og leverandører av gjerder og fått flere tilbud. På grunn av fukt i kjelleren ønsker vi en oppdatering av vedlikeholdsplanen fra 2011. Hvis vi må grave i hagen er det bedre å vente med eventuelle tiltak i forhagen. Det er bestilt en forenklet vedlikeholdsplan fra OBOS Project AB.

I slutten av 2020 hadde vi mange innbrudd og hærverk i kjeller og loft. Siden det har vært mye utleie i gården, med inn- og utflytting, og låser med systemnøkler som enkelt kan kopieres av useriøse «låsbedrifter». På bakgrunn av dette besluttet vi å oppgradere til et mer sikkert system. Låsen til alle felles dører er blitt skiftet ut i februar 2021.

Vi har også fått installert digital nøkkel (OBOS-nøkkel) på hoved-inngangsdøren. Alle eiere har fått informasjon om hvordan man laster ned appen på smart-telefon. Eiere kan dele nøkkel for begrenset tid, eksempelvis til håndverkere, eller for lengre tid med beboere/leieboere.

Det har vært forskjellige nummer og oppmerkinger av leilighetene i gården. Styret er i gang med oppmerking av leiligheter, el-skap og postkasser med H-nummer.

En søknad til Plan- og bygningsetaten om ny etasjeinndeling ble innvilget fra 18.02.2021.

Styret vil gjøre en samlet registrering til Skatt Øst.

Brannvarslingsanlegget vil bli oppgradert med de nye leilighetsnumrene. Heisen vil bli oppmerket og programmert med nye etasjeinndelingen 1-6.

Røygassviften på pipen mot Schønings gate er utslitt. Ny røygassvifte er bestilt og vil bli installert innen kort tid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 354 516.

Dette er kr 18 516 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeriet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 153 198.

Dette er kr 53 802 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til energi/fyring enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 165 504 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 467 394.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 100 000 til større vedlikehold som omfatter mulig oppstart utbedring av rør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 15 004. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Sorgenfrigaten 34.

Lån

S/E Sorgenfrigaten 34 har lån i 2 lån OBOS-banken.

Lån 1: Flytende rente pålydende 3,85% (eff.4,22%) med restløpetid på 248 terminer.

Lån 2: Flytende rente pålydende 3,85% (eff.4,07%) med restløpetid på 111 terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnader f.o.m. 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i S/E Sorgenfrigaten 34

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Sorgenfrigaten 34 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 3. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – S/E Sorgenfrigaten 34

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 34

2

Penneo Dokumentnøkkel: EE1NB-7NYL-LJB1IK-INDFE-EK68C-JIFIH



S/E SORGENFRIGATEN 34

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 283 700	1 283 700	1 284 000	1 378 000
Andre inntekter	3	70 816	56 229	52 000	52 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 354 516	1 339 929	1 336 000	1 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-157 412	-157 724	-182 500	-167 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 250	-5 500	-6 600
Forretningsførerhonorar		-77 245	-75 290	-77 500	-80 500
Konsulenthonorar	7	-13 022	-1 733	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-168 885	-172 722	-137 000	-212 000
Forsikringer		-122 274	-106 415	-117 000	-128 500
Kommunale avgifter	9	-282 988	-264 064	-283 000	-285 000
Energi/fyring		-129 609	-175 556	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 755	-93 202	-100 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-21 634	-27 426	-26 500	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 153 198	-1 169 382	-1 207 000	-1 271 600
DRIFTSRESULTAT		201 317	170 547	129 000	158 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 265	14 890	0	0
Finanskostnader	12	-51 078	-58 715	-57 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 813	-43 825	-57 000	-43 000
ÅRSRESULTAT		165 504	126 722	72 000	115 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		165 504	126 722		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	272
Kundefordringer		0	33 763
Forskuddsførte kostnader		105 424	206 029
Driftskonto OBOS-banken		344 616	249 509
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 520	5 520
Sparekonto OBOS-banken		92 196	91 755
SUM OMLØPSMIDLER		547 757	586 848
<hr/>			
SUM EIENDELER		547 757	586 848
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-667 284	-832 788
SUM EGENKAPITAL		-667 284	-832 788
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 134 678	1 234 885
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 134 678	1 234 885
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 529	18 666
Leverandørgjeld		30 841	140 816
Skyldige offentlige avgifter	15	10 256	10 269
Påløpte renter		238	334
Annen kortsiktig gjeld	16	31 498	14 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 363	184 751
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 757	586 848
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2021

Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Eva Harris Bjuréus/s/

Petter Andreas Rimtun/s/

Lise Ytreland /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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 173 852
Tv / Internett	109 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 283 700

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av Noderom	32 244
Automatpenger - Vaskeripenger	35 027
Flyttegebyr	3 000
Korrigeringer på reskonto	70
Salg av nøkler	474
SUM ANDRE INNETEKTER	70 816

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-102 436
Lønn rengjøringshjelp	-9 038
Påløpte feriepenger	-14 595
Arbeidsgiveravgift	-30 466
Yrkesskadeforsikring	-878
SUM PERSONALKOSTNADER	-157 412

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har avgående styret fått blomster for kr 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 422

Andre konsulentonorarer -9 600

SUM KONSULENTHONORAR -13 022

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -4 103

Drift/vedlikehold VVS -19 232

Drift/vedlikehold elektro -15 570

Drift/vedlikehold heisanlegg -25 252

Drift/vedlikehold brannsikring -11 101

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -7 529

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -86 098

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -168 885

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -141 675

Feieavgift -6 001

Renovasjonsavgift -135 311

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -282 988

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 641
Driftsmateriell	-998
Andre fremmede tjenester	-317
Kontor- og datarekvisita	-95
Trykksaker	-911
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-549
Andre kontorkostnader	-36
Telefon, annet	-3 513
Porto	-1 456
Gaver	-1 666
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 634

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 592
SUM FINANSINNTEKTER	15 265

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 078
SUM FINANSKOSTNADER	-51 078

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 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-800 000	
Nedbetalt tidligere	388 923	
Nedbetalt i år	35 203	
		-375 874

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	476 192	
Nedbetalt i år	65 004	
		-758 804

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 134 678****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 520
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 736

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-10 256****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 595
Påløpte kostnader	-16 903

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-31 498**



Annem informasjon om sameiet

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

S/E Sorgenfrigaten 34 har avtale om vaktmestertjeneste med Gilberto Jesus Teixeira.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Ester Teixeira om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78906547. 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 slokkeutstyr 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.

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.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 slik som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 5

Reviderte Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker revidering av husordenreglene fra 24.04.08. Det er endret litt på rekkefølgen. Noen punkter (7, 11, og 12) er nye. Grunnet mange klager på støyende oppussing har p. 6 (tidligere p. 5) blitt utvidet. I p. 5 er "banking, saging, bruk av drill o.l. kun tillatt til kl 18 hverdager. Søndager og helligdager er det ikke lov.

Styrets innstilling

At reviderte husordensregler godkjennes

Forslag til vedtak

Nye Husordensregler godkjennes

Vedlegg

1. HUSORDENSREGLER FOR SE SORGENFRIGATEN 34.pdf



HUSORDENSREGLER FOR S/E SORGENFRIGATEN 34

Revidert i sameiermøtet 23.03.2021

- 1. Alle dører skal holdes låst hele døgnet.** Med dette menes hovedinngangen, loftdørene, kjellerdørene og garasjeportene.
- 2. Sykler** skal plasseres i sykkelkjelleren og ikke over lengre tid utenfor inngangen.
- 3. All oppbevaring** skal skje inne i leiligheten eller i bodene (jfr. brannforskrifter) Korridorer og trappeløp fungerer som rømningsvei ved brann, og det skal ikke settes joggesko, søppelposer, møbler, materialer eller liknende utenfor inngangsdøren eller andre steder på fellesarealene.
- 4. Husholdningsavfall** skal kastes i søppelsjakten eller direkte i søppelkassene, det som står utenfor hentes ikke av Renholdsverket. Alt avfall skal pakkes i plastposer som knyttes godt igjen. Dette for å forhindre tilgrising av søppelsjakten og søppelbeholderne, samt vond lukt. Papiravfall kastes i beholderne merket "Papir". Pappesker må brettes sammen og/eller skjæres opp slik at delene kan legges i beholderen uten at de tar for stor plass. **Søppel og andre uønskede ting skal ikke settes igjen på fellesarealene.** Materialer etter oppussing må raskt fjernes etter endt arbeid av den beboer/seksjonseier det gjelder, og ikke settes igjen ved siden av søppelkassene.
- 5. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00** Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboene ved for eksempel bruk av høy musikk, også utenfor denne tiden. Dette gjelder også som hovedregel i helgene. Banking, saging, bruk av drill o.l. er kun tillatt på hverdager til kl. 18:00.
- 6. Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, er kun tillatt hverdager mellom 08:00 og 17:00.** Unntak kan gis etter avtale med styret. Styret skal kontaktes god tid i forvei og nabovarsel, med beregnet varighet og telefon til kontaktperson, skal settes opp på oppslagstavle og Vibbo. Sameiets regler for rehabilitering og større oppussingsarbeid skal følges.
- 7. Sameiet har felles forsikring** for skader på bygningsmassen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.



- 8. Det er ulovlig å røyke på fellesarealene.**
- 9. Risting av tepper** er ikke tillatt verken fra balkong eller vinduer. Sengetøy skal ikke luftes eller henges over balkong-rekkverket. Tøy kan henges ut på stativ i bakgården.
- 10. Fellesvaskeri** Følg informasjon om vasketid og betaling på oppslag i vaskeriet. Det er ikke lov å reservere tid for mer enn én periode av gangen. Det er lov å vaske på søndager og utenfor de tider som er angitt på tavlen, men det er kun anledning til å reservere tid på tidspunkter som er angitt på tavlen. Når du vasket ferdig, skal du starte vannpumpen (strømbryteren på vegg) for drenering av vanntank tilknyttet avløp. Hold knappene inntrykket noen sekunder som vist ved skilting. Dersom dette ikke gjøres, kan det bli oversvømmelse. Alle lofilter i tørketromlene renses og såperester i vaskemiddelbeholderne fjernes.
- 11. Seksjonseiere skal melde leieforhold til styret** Jmf. § 3 i vedtektene. Styret ønsker opplysninger om: Navn på leietaker, tiden seksjonen leies ut og adresse til seksjonseier i utleietiden.
- 12. Flyttegebyr på 1000 kr** skal betales av seksjonseiere ved salg eller utskifting av beboere/leietakere. Grunnen til gebyret for flytting/endring av leietaker er at det ofte oppstår slitasje på bygget. Gebyret går til vedlikehold av blant annet fellesarealene. Ved salg betaler selger 500:- og kjøper 500:- hver, ved utleie betaler seksjonseieren 1000:-
- 13. Seksjonseier skal påse at ringeklokke- og postkasse er korrekt skiltet.** Dette gjelder også dersom seksjonen er leid ut. Skilter kan bestilles hos DataCall, Postboks 53, N1330 Fornebu, telefon 67 58 99 00, epost: firmapost@datacall.no Til postkassene skal skiltene være hvite med sort skrift og målene er 77 x 31 mm. Skilt til ringeklokke skal være sorte med hvit, skråstilt skrift. Målene er kjent hos leverandøren.
- 14. Ta kontakt med styret ved utskifting/maling av vinduer, og inngangsdør til hver enkelt seksjon.** Dører og vinduer skal de være så like de originale som mulig.
- 15. Eiere og leietakere oppfordres registrere seg på Vibbo.no** for å holde seg oppdatert med nyheter og varsler fra styret
- 16. Seksjonseiere skal informere leietakere og andre som bruker leiligheten om sameiets husordensregler.**



Sak 6

Regler for oppussing

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Grunnet mye klager i forbindelser med oppussing og rehabilitering ønsker vi fremfor alt at bedrifter som kjøper for spekulasjon, uten å ha tilknytning til sameiet, ikke driver med støjende virksomhet på kvelder og helger.

Styrets innstilling

Regler for oppussing godkjennes.

Forslag til vedtak

Regler for oppussing godkjennes.

Vedlegg

1. Regler for oppussing.pdf



REGLER FOR OPPUSSING SORGENFRIGATA 34

23.03.2021

Du får dette skrivet da du har varslet styret om at du skal pusse opp. Her kommer det noen råd og føringer om oppussing her i gården:

- Vi ønsker at du informerer om periode med aktuelle tidspunkter for støyende arbeid til styret, og vi ber om at du henger opp en lapp i oppgangen som informerer beboere om det samme. Kontaktinformasjon skal ligge vedlagt på lappen.
- I gangen er det montert en detektor som er koblet opp mot vår sentralenhet. Detektoren må ikke demonteres, men skal kobles ut og beskyttes ved arbeider som er støvete. Styret skal varsles ved behov for utkobling og detektoren skal kobles inn så snart arbeidet er avsluttet
- Vi har et ventilasjonssystem i bygget. Ventilasjonen vil ligge i forbindelse med baderom og (originalt) kjøkken. Vi ber om at denne ikke bygges inn, eller at vifte o.l. kobles opp på denne da det påvirker ventilasjonssystemet gjennomgående i alle leiligheter.
- Bærevegg, fasadeendringer o.l. er søknadspliktige til kommunen og vi ber om at dette gjøres. Små og store endringer ønskes meldt til styret
- Heisen skal skånes og ved behov dekkes til for å unngå unødig slitasje og skader, det samme gjelder oppgang og trapp. Sagmugg og støv i fellesarealer skal fjernes fortløpende.
- Vi ber om at søppel håndteres på forsvarlig vis og ikke blir stående i fellesareal utenom arbeidstid grunnet brannfare. Avfall bes oppbevart i container/iSekk utenfor. Informasjon om planlagt avfallshåndtering bes sendt til styret. Avfall som ikke blir håndtert fjernes for eiers egen regning og risiko. Skittent og støvete fellesområde kan bli rengjort på eiers regning. Styret gjør den subjektive beslutningen på dette.

Styret ber deg lese gjennom husordensreglene for videre informasjon om tidspunkt og kjøreregler rundt støy og oppussing.



Sak 7

Dugnad

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det blir organisert dugnad i sambånd med at det blir bestilt container for søppel og el-bur i vår.

Styrets innstilling

Ved å innføre dugnad kan vi hjelpes åt med mindre vedlikeholdsoppgaver,

opparbeide hage, rydde i sykkelbod, male trimrom og, vaske mm. Vi håper at det skal øke beboernes interesse for å holde gården vår pen og ryddig.

Forslag til vedtak

Innførelse av dugnad godkjennes



Sak 8

Postkasser

Forslag fremmet av: Karoline Skatvedt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Økning av størrelse på postkasser, da mye post i dag ikke får plass i postkassene da de er uforholdsmessig små.

Styrets innstilling

Styret er mot skifte av postkasser. Det ble avslått på årsmøtet 2020 med følgende årsak;- "Dette har vist seg vanskelig da dagens postkasse standard er en del større en di vi har innfelt i veggen. Nye postkasser vil oppta veggplass på begge sider av inngangspartiet samt stikke ca. 10 cm ut fra veggen. Prisantydning på rundt kr. 100.000,-

Forslag til vedtak

Økning av størrelse på postkasser.



Sak 9

Vannslange på bakgården

Forslag fremmet av: Karoline Skatvedt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etablering av vannslange på bakgården for å kunne vaske sykkel og hunder.

Styrets innstilling

Styret er for vannslange på bakgården hvis det er mulig.

Forslag til vedtak

Etablering av vannslange på bakgården.



Sak 10

Dørmatter

Forslag fremmet av: Karoline Skattvedt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til å få dørmatter ved postkassene i inngang og i heis.

Styrets innstilling

Styret er mot forslaget. Vi har en rist utenfor inngangen hvor vi kan kvitte oss med smuss og sne. Vi ønsker ikke å bruke penger på matter

Forslag til vedtak

Dørmatter ved postkassene i inngang og i heis.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Lise Ytreland

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Eva Harris Bjureus

Petter Rimtun

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Thea Ytreland

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Laila Johns



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.