



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 223 521	2 717 409
Sum inntekter		3 223 521	2 717 409
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 627 180	1 630 809
Sum kostnader		1 741 280	1 744 909
Driftsresultat		1 482 240	972 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 616	3 001
Sum finansinntekter		10 616	3 001
Annen finanskostnad		643 030	426 679
Sum finanskostnader		643 030	426 679
Netto finans		-632 414	-423 678
Resultat før skattekostnad		849 827	548 822
Årsresultat		849 827	548 822
Totalresultat		849 827	548 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		849 827	548 822
Sum overføringer og disponeringer		849 827	548 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 995	3 180
Andre fordringer		201 405	301 305
Sum fordringer		205 400	304 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 371	571 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 371	571 006
Sum omløpsmidler		1 256 772	875 491
SUM EIENDELER		1 256 772	875 491

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 254 572	10 104 399
Sum opptjent egenkapital		-9 254 572	-10 104 399
Sum egenkapital		-9 254 572	-10 104 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 167 623	10 597 513
Sum annen langsiktig gjeld		10 167 623	10 597 513
Sum langsiktig gjeld		10 167 623	10 597 513
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 835	3 077
Leverandørgjeld		217 534	308 538
Annen kortsiktig gjeld		48 352	70 762
Sum kortsiktig gjeld		343 721	382 377
Sum gjeld		10 511 344	10 979 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 256 772	875 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359753

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 223 521	2 717 409
Sum inntekter		3 223 521	2 717 409
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 627 180	1 630 809
Sum kostnader		1 741 280	1 744 909
Driftsresultat		1 482 240	972 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 616	3 001
Sum finansinntekter		10 616	3 001
Annen finanskostnad		643 030	426 679
Sum finanskostnader		643 030	426 679
Netto finans		-632 414	-423 678
Resultat før skattekostnad		849 827	548 822
Årsresultat		849 827	548 822
Totalresultat		849 827	548 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		849 827	548 822
Sum overføringer og disponeringer		849 827	548 822



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 995	3 180
Andre fordringer		201 405	301 305
Sum fordringer		205 400	304 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 371	571 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 371	571 006
Sum omløpsmidler		1 256 772	875 491
SUM EIENDELER		1 256 772	875 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 254 572	10 104 399
Sum opptjent egenkapital		-9 254 572	-10 104 399



Sum egenkapital	-9 254 572	-10 104 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 167 623	10 597 513
Sum annen langsiktig gjeld	10 167 623	10 597 513
Sum langsiktig gjeld	10 167 623	10 597 513
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	77 835	3 077
Leverandørgjeld	217 534	308 538
Annen kortsiktig gjeld	48 352	70 762
Sum kortsiktig gjeld	343 721	382 377
Sum gjeld	10 511 344	10 979 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 256 772	875 491



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5066

Sørkedalsveien 1 S/E



Velkommen til årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E

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 11. mars kl. 22:08 og lukker 14. mars kl. 22:08.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5066>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sørkedalsveien 1 S/E



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sophia Susanne Traub Wulff velges som protokollvitne

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5066 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristine Meek Stokke

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lara Isabel Tuduri Berg
- Mathias Bjørgung



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Christoffer Kolberg	Sørkedalsveien 1 B
Styremedlem	Stine Eilertsen	Sørkedalsveien 1 B
Styremedlem	Brwa Anwar Hama	Sørkedalsveien 1 C
Styremedlem	Thuan Alexander Ung	Sørkedalsveien 1 B

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.

[navn] [Adresse]

Generelle opplysninger om Sørkedalsveien 1 S/E

Sameiet består av 58 seksjoner.

Sørkedalsveien 1 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983803962, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 217

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

Sørkedalsveien 1 S/E har [antall / Ingen] ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 913 051.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sørkedalsveien 1 S/E.

Lån

Sørkedalsveien 1 S/E 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemeco Dokumentnøkkel: EXC8M-HJFK6-Q0240-6ODL4-XU7B1-DKEZO



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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 13:39:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXC8M-HJFK6-Q0240-6QDL4-XU7BT-DKEZO

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).

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>



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 838 322	2 716 509	2 664 000	2 824 000
Andre inntekter	3	153 480	900	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 991 802	2 717 409	2 664 000	2 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 232	-10 698	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 230	-136 740	-142 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-57 504	-120 579	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-221 623	-307 439	-413 000	-284 999
Forsikringer		-293 140	-271 003	-290 000	-322 000
Kommunale avgifter	9	-301 041	-267 260	-320 500	-300 000
Energi/fyring		-79 910	-106 178	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 791	-145 791	-150 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-373 708	-265 122	-263 000	-308 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 741 280	-1 744 909	-1 860 600	-1 803 999
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 250 521	972 500	803 400	1 075 001
Innbetalt andel fellesgjeld		231 719	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 482 240	972 500	803 400	1 075 001
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 616	3 001	2 000	5 000
Finanskostnader	12	-643 030	-426 679	-531 000	-707 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-632 414	-423 678	-529 000	-702 000
ÅRSRESULTAT		849 827	548 822	274 400	373 001
Overføringer:					
Til annen egenkapital		849 827	548 822		



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		520	35 820
Kundefordringer		3 995	3 180
Forskuddsbetalte kostnader		63 631	68 962
Andre kortsiktige fordringer	13	89 994	42 188
Energiavregning	17	47 260	154 335
Driftskonto OBOS-banken		1 051 359	570 994
Sparekonto OBOS-banken		12	12
SUM OMLØPSMIDLER		1 256 772	875 491
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 256 772	875 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-9 254 572	-10 104 399
SUM EGENKAPITAL		-9 254 572	-10 104 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 167 623	10 597 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 167 623	10 597 513
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 352	43 537
Leverandørgjeld		217 534	308 538
Påløpte renter		62 397	3 077
Påløpte avdrag		15 438	0
Annen kortsiktig gjeld		0	27 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		343 721	382 377
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 256 772	875 491
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024



Styret i Sameiet Sørkedalsveien 1

Lars Christoffer Kolberg

Stine Eilertsen

Brwa Anwar Hama

Thuan Alexander Ung

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 883 945
Lånekostnad I (adm)	714 504
Kabel-TV	135 486
Lokaler	50 952
Regulering IN lån 1 (adm)	41 435
Leie reklameplass	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 838 322

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning skade 2020	27 295
Viderefakturert forsikring 2022 og 2023	112 828
Oslo Kommune - vannmålere refusjon tidligere år	13 357
SUM ANDRE INNTEKTER	153 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 232.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 629
Sweco Norge	-43 875
SUM KONSULENTHONORAR	-57 504

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 870
Drift/vedlikehold VVS	-34 154
Drift/vedlikehold elektro	-34 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 981
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 118
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 623

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-300 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 041

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 548
Verktøy og redskaper	-2 390
Vaktmestertjenester	-215 087
Renhold ved firmaer	-100 369
Snørydding	-5 969
Andre fremmede tjenester	-35 479
Trykksaker	-405
Andre kontorkostnader	-8 486
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 708

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 862
Andre renteinntekter	1 835
SUM FINANSINTEKTER	10 616

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-589 769
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 825
Renter på leverandørgjeld	-436
SUM FINANSKOSTNADER	-643 030

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	31 366
Viderefakturert forsikring	58 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	89 994

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 473 292
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-9 964 490
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 951 491
Egenkapital fra IN 2023	231 719
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 254 572

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 138 995

Nedbetalt i år 32 001

-829 004

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -15 786 132

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 098 133

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 166 170

Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale 4 951 491

Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale 231 719

-9 338 619

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 167 623

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 036 308

SUM INNTEKTER -1 036 308

KOSTNADER

Administrasjon 19 720

Fjernvarme 802 048

Vann 261 801

SUM KOSTNADER 1 083 568

SUM ENERGIAVREGNING

47 260

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1791125. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

Selskapsnummer: 5066 Selskapsnavn: Sørkedalsveien 1 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sophia Susanne Traub Wulff velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kristine Meek Stokke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Lara Isabel Tuduri Berg

Mathias Bjørgung

19 av 20

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.