



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 318 007	3 277 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 318 007</b>	<b>3 277 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	122 310
Annen driftskostnad		3 712 971	2 309 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 838 481</b>	<b>2 432 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-520 474</b>	<b>845 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	6 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>6 681</b>
Annen finanskostnad		18	835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18</b>	<b>835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 706</b>	<b>5 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-517 768	851 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		333 571	573 719
Sum varige driftsmidler		333 571	573 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		333 571	573 719
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 094
Andre fordringer		2 753	186
Sum fordringer		2 753	4 280
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 194	1 950 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 194	1 950 307
Sum omløpsmidler		1 844 947	1 954 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 888 568	2 406 336
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 888 568</b>	<b>2 406 336</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 888 568</b>	<b>2 406 336</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 826	77 777
Skyldige offentlige avgifter			17 630
Annen kortsiktig gjeld		248 124	26 563
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 950</b>	<b>121 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>289 950</b>	<b>121 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292772

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 990 507 589  
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 318 007	3 277 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 318 007</b>	<b>3 277 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	122 310
Annen driftskostnad		3 712 971	2 309 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 838 481</b>	<b>2 432 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-520 474</b>	<b>845 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	6 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>6 681</b>
Annen finanskostnad		18	835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18</b>	<b>835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 706</b>	<b>5 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-517 768	851 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>



Organisasjonsnr: 990 507 589  
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		333 571	573 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		333 571	573 719
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		2 753	4 094
Sum fordringer		2 753	186
Sum fordringer		2 753	4 280
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 194	1 950 307
Sum omløpsmidler		1 844 947	1 954 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 888 568	2 406 336
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 888 568</b>	<b>2 406 336</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 888 568</b>	<b>2 406 336</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	41 826	77 777
Skyldige offentlige avgifter		17 630
Annen kortsiktig gjeld	248 124	26 563
Sum kortsiktig gjeld	289 950	121 970
<b>Sum gjeld</b>	<b>289 950</b>	<b>121 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>



Organisasjonsnr: 990 507 589  
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5634 Sjølystgården Boligsameie





## Til seksjonseierne i Sjølystgården Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 09 mai 2022 kl. 18:00 i styrerommet i U1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sjølystgården Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sjølystgården Boligsameie  
avholdes mandag 09 mai 2022 kl. 18:00 i styrerommet i U1.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Individuell måling av forbruk fjernvarme i seksjonene

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 19.04.2022  
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/    Ingrid Njerne/s/    Odd Michael Stavnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjersti Tunheim Pedersen
Styremedlem	Ingrid Njerve
Styremedlem	Odd Michael Stavnes

#### Valgt

2021-2023
2021-2023
2021-2023

Varamedlem	Hans Paul Bjerring	2020-2022
Varamedlem	Svein Hoel	2020-2022

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

### Generelle opplysninger om Sjølystgården Boligsameie

Sameiet består av 82 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 507 589. Sameiet ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresse Messepromenaden 1 og 3, gårdsnummer 2 og bruksnummer 642.

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

Sjølystgården Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter samt avklaringer og dialog på mail i tillegg gjennomførte befaringer. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

Kjersti T. Pedersen har representert Sjølystgården boligsameie i Sjølyststranda driftssameie (SDS). Ingrid Njerve har representert Sjølystgården boligsameie i Sjølyststranda garasjesameie (SGS)

## Vedlikehold:

Vi har gjennomført planlagt rens av avløp og ventilasjon. Samarbeidet med Karenslystplass sameie som også skulle rens rør og ventilasjon og fikk dermed en bedre pris.

## Avløpsrens

Powerclean gjennomførte rens og spyling av avløp. Dette er nødvendig vedlikehold nå som bygningen er 16 år. Avleiringer av fett etc i rør ble fjernet slik at systemet får en lengre levetid. Dette ble gjennomført i alle leiligheter. **Vi henstiller til alle om ikke å skylle ned fett i vasker og avløp. Brukt frityrfett må IKKE skylles ned i avløpet eller i toalettet. Dette skal kastes som avfall.** Dette vil holde rørene rene lenger og gir lenger levetid.

## Ventilasjonsanlegg

Det ble også gjennomført rens av både ut og innsugs luft-kanaler. Dette er nødvendig vedlikehold etter 16 år. Det finnes regler for hva slags kjøkkenvifte som kan monteres, dette er opplyst i vedtektene. Montering av feil kjøkkenvifte påvirker ventilasjonsanlegget og seksjonseiere med feil vifter vil bli pålagt å skifte de ut.

## Lekkasje

Det har blitt gjennomført arbeid på to balkonger knyttet til vannlekkasjer.

## Fjernvarme

Alle sameiene får radiatorvarme og varmtvann via fjernvarme. I 2021 ble alle målere inn til det enkelte sameiet skiftet og erstattet med elektroniske målere for forbruk av fjernvarme. Alle sameiene har nå egne budsjett for fjernvarme. Dette lå tidligere hos SDS og ble innbetalt som en eierbrøkandel pr måned og avregnet etter forbruk året etter. Ved ny løsning innbetaler hvert sameie inn et a-konto beløp pr måned utfra forventet forbruk basert på eget budsjett til SDS. Dette avregnes hvert kvartal mot målt forbruk. Dette påvirker ikke den enkelte seksjonseier som betaler sin andel av fjernvarmen gjennom posten oppvarming på husleien. Ny løsning med kvartalsvis avregning i stedet for årlig, gir det enkelte sameiet bedre kontroll over forbruk av fjernvarme mot tidligere modell

## Økonomi:

Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Vi må beregne noe økte kostnader til vedlikehold fremover, da huset nå er 16 år. Det er i 2021 planlagt en oppgradering av inngangspartiene og vedlikehold på takterrassene, samt å skifte spotene i taket på inngangspartiet. Dette er det satt av midler til i årets budsjett.

## VIBBO:

Dette vil bli vår kommunikasjonskanal fremover. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området. Ber om at alle som leier ut sine leiligheter gir



leietagerne tilgang til VIBBO. Dette vil forenkle styrets kommunikasjon som er rettet mot de som bor her, f. eks informasjon om vårcontainere for beboere etc.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 318 007 i samsvar med budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av flyttegebyr.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 838 481.

Dette er ca kr 509 000 høyere enn budsjettet. Årsaken til avviket gjelder flere

kostnadsposter:

- Energi/fyring. Mot slutten av fjoråret steg som kjent energiprisene svært betydelig
- Drift og vedlikehold. To lekkasjer i tilknytning til balkonger som ikke lå i budsjett.
- Kostnader sameiet. Sjølystgården sin andel av årsresultatet til SDS er en del av kostnadene og medfører negativt avvik mot budsjett da SDS gikk med underskudd i 2021. Dette er omtalt i note 15.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 517 768 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 554 997 og vi anser sameiets økonomi som god.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av inngangsparti og skifte av lys i inngangspartiet

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

### Energikostnader/fjernvarme

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2021 steg prisene på strøm og da også fjernvarme til et meget høyt nivå. Styret økte budsjett for fjernvarme for 2022 til 1 000 000. Da forbruk både varierer med kulde på vinter og prisnivå som er vanskelig å forutse, valgte styret en moderat økning for 2022. Budsjettet vil bli vurdert etter forbruk 1. halvår.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjølystgården Boligsameie.

### Lån

Sjølystgården Boligsameie har ikke lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sjølystgården Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjølystgården Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7UG8L-XMZTJ-OCBDO-3MC1S-Z5JWW-KL50



# 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

2022-04-20 17:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UG8L-XMZTJ-OCBDO-3MCT5-Z5JWW-KL50

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/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 309 972	3 261 420	3 310 000	3 619 000
Andre inntekter	3	8 035	16 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 318 007</b>	<b>3 277 420</b>	<b>3 310 000</b>	<b>3 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-12 310	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 979	-10 645	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-137 915	-134 093	-139 000	-141 915
Konsulenthonorar	7	-6 718	-7 451	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-656 837	-642 392	-528 000	-428 000
Forsikringer		-125 075	-121 099	-140 000	-135 500
Kommunale avgifter	9	-282 386	-278 172	-319 882	-295 094
Kostnader sameie	15	-998 959	-608 564	-742 032	-742 032
Energi/fyring	10	-1 055 771	-130 701	-910 000	-1 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 595	-246 393	-262 395	-270 000
Andre driftskostnader	11	-166 736	-130 232	-136 000	-141 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 838 481</b>	<b>-2 432 052</b>	<b>-3 329 409</b>	<b>-3 405 641</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-520 474</b>	<b>845 368</b>	<b>-19 409</b>	<b>213 359</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 724	6 681	0	0
Finanskostnader	13	-18	-835	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 706</b>	<b>5 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-517 768</b>	<b>851 214</b>	<b>-19 409</b>	<b>213 359</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	851 214		
Fra opptjent egenkapital		-517 768	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	333 571	573 719
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>333 571</b>	<b>573 719</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 753	186
Kundefordringer		0	4 094
Driftskonto OBOS-banken		840 817	937 695
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 400
Sparekonto OBOS-banken		1 001 377	999 212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 844 947</b>	<b>1 954 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 888 568	2 406 336
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 888 568</b>	<b>2 406 336</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 311	17 483
Leverandørgjeld		41 826	77 777
Skyldige offentlige avgifter		0	17 630
Annen kortsiktig gjeld	14	224 814	9 080
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>289 950</b>	<b>121 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 178 518</b>	<b>2 528 306</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	4 203 515	2 175 500

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen/s/

Ingrid Njerve/s/

Odd Michael Stavnes/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 348 712
Oppvarming	699 180
Kabel-tv	262 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 309 972</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	8 000
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 035</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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 2020/2021, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 979.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 718
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 718</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-263 549
Drift/vedlikehold VVS	-112 983
Drift/vedlikehold elektro	-9 933
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 294
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 585
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-656 837</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 386
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-282 386</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 515
Fjernvarme	-902 257
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 055 771</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-152 396
Andre fremmede tjenester	-361
Trykksaker	-1 251
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 900
Andre kontorkostnader	-149
Porto	-2 413
Bankgebyr	-3 369
Velferdskostnader	-2 898
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 736</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	238
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 724</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-18
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme Q4 2021, fra Sjølyststranda drift	-136 863
Fakturagebyr	0
Avregning fjernvarme Q3 2021, fra Sjølyststranda drift	-87 951
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-224 814</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 2 791 642,-. Selskapets andel i sameiet, kr 160 415, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 913 199, og årsresultat, kr -171 388, er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 1 411 873,-. Selskapets andel i sameiet, kr 173 155, vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 305 424, og årsresultat kr -68 760 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

#### 4. Godtgjørelse styret

Bygget er nå 16 år og oppgaver knyttet til styrets arbeid øker og krever mer tid. Beløp foreslått av styret ligger på gjennomsnittlige styrehonorar i en undersøkelse gjennomført av OBOS.

##### Forslag til vedtak:

Styrehonorar økes fra 110 000 til 125 000 pr år.

#### 5. Inkomne forslag

##### A) Installere individuell måler for fjernvarme

###### 1. Individuell måling av forbruk fjernvarme i seksjonene.

I dag fordeles kostnader til fjernvarme under posten Oppvarming i felleskostnadene. I dag er det ingen insentiver for hver enkelt eier til å redusere sitt forbruk. og Sjølystgården sameie har et snittforbruk av radiatorvarme pr leilighet som er 10%-20% høyere enn de andre sameiene her. Alle leilighetene har kombinasjon av fjernvarme og balansert ventilasjon, dvs at man får tilførsel av varm luft 18-19C noe som burde tilsi at det er god energiøkonomi i leilighetene. Vi mener at det finnes et potensiale for å redusere forbruket ved et mer smart bruk av fjernvarme, uten at det skal gå utover varmen i leilighetene. Våre høye fjernvarmekostnader medfører også at husleien ligger over sammenlignbare leiligheter i området

###### Utdrag fra Ekstern rapport NVE 48/2019

«Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. I litteraturen er det først og fremst funnet dokumentasjon på energibesparelse i boligbygg, og reduksjon i bruk av varme og varmtvann. Det er vanskelig å si noe generelt om potensialet for effektivisering på bakgrunn av studiene, men man kan trolig forvente energibesparelser i området 10- 25%. For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringsstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser. Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk»

###### Investering for å installere målere

Styret har sjekket i markedet og man kan enten kjøpe eller inngå en leieavtale. Ved leieavtalen innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år og gir samtidig 10 års utvidet garanti på utstyret. Ved kjøp vil det koste ca. 300 000 og ved leie ca. 35 000 pr år, prisene er inklusive moms. I tillegg vil det være kostnader knyttet til avregning, dette vil avhenge av om frekvensen er 1 eller 2 ganger pr år. Estimert til ca. 850 for 2 ganger år eller 620 for en gang pr år, pr seksjon. Sjølystgårdens kostnader til fjernvarme var i 2021 kr. 1 093 288. En besparelse på 15% vil da utgjøre 164 000 kr på et år.



**Forslag til vedtak fra styret:**

Vedtektene pkt 6-2 betaling av felleskostnader punkt (3) endres fra:

Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50% fordeles etter sameierbrøk. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmtvann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden

Til:

Sameiets budsjetterte beløp til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50% fordeles etter sameierbrøk. Dette betales inn a-konto og vil bli avregnet etter målt forbruk pr seksjon. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmtvann, skal den samme kostnadsfordeling og avregning gjelde for den nye energikilden

Styret får fullmakt til å hente inn tilbud, vurdere løsning og pris og sørge for at det installeres individuelle målere i alle leiligheter og næringsdel. Estimert fremdrift: Oppstart 01.01.23. Da vil beløp på husleien merket oppvarming bli et a-kontobeløp som avregnes max to ganger pr år etter målt forbruk pr leilighet.



## 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.

### Parkering

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser. Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) forvalter garasjeplassene i U1 og U2.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har engasjert ISS til vaktmestertjenester sammen med de øvrige boligsameiene på Sjølyststranda via Sjølyststranda Driftssameie (SDS) både til uteområdene og innvendig i fellesarealer.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS.

### Nøkler og nøkkelbrikker

Kan bestilles hos Hege Torgersen hos OBOS Eiendomsforvaltning via e-post: hege.torgersen@obos.no.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589258. 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 og felles elektrisk anlegg. 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.

**TV og internett**

Sameiet har avtale om kollektiv digital-tv med Telenor. Telenor tilbyr individuell oppgradering til den enkelte seksjon, både når det gjelder leveranse av digital-tv bredbåndstilknytning med forskjellige hastigheter, dette betales da av seksjonseier. I tillegg har sameiet en avtale med Lynet om fibernett, dette bestilles og betales av den enkelte.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seks