



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 305	3 440 872
Sum inntekter		3 022 305	3 440 872
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 281	
Annen driftskostnad		2 631 589	3 358 700
Sum kostnader		2 792 495	3 501 325
Driftsresultat		229 810	-60 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 790	11 539
Sum finansinntekter		29 790	11 539
Annen finanskostnad		527	60
Sum finanskostnader		527	60
Netto finans		29 263	11 480
Resultat før skattekostnad		259 073	-48 974
Årsresultat		259 073	-48 974
Totalresultat		259 073	-48 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 073	-48 974
Sum overføringer og disponeringer		259 073	-48 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		451 050	462 233
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 124	91 405
Sum varige driftsmidler		524 174	553 638
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		524 174	553 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		191 574	230 906
Sum fordringer		191 574	233 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 193	1 332 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 193	1 332 094
Sum omløpsmidler		1 825 768	1 565 093
SUM EIENDELER		2 349 942	2 118 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 098 667	1 839 594
Sum opptjent egenkapital		2 098 667	1 839 594
Sum egenkapital		2 098 667	1 839 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 996	250 673
Annen kortsiktig gjeld		160 279	28 464
Sum kortsiktig gjeld		251 275	279 137
Sum gjeld		251 275	279 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 349 942	2 118 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482896

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 589
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 022 305	3 440 872
Sum inntekter		3 022 305	3 440 872
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 281	
Annen driftskostnad		2 631 589	3 358 700
Sum kostnader		2 792 495	3 501 325
Driftsresultat		229 810	-60 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 790	11 539
Sum finansinntekter		29 790	11 539
Annen finanskostnad		527	60
Sum finanskostnader		527	60
Netto finans		29 263	11 480
Resultat før skattekostnad		259 073	-48 974
Årsresultat		259 073	-48 974
Totalresultat		259 073	-48 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 073	-48 974
Sum overføringer og disponeringer		259 073	-48 974



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		451 050	462 233
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 124	91 405
Sum varige driftsmidler		524 174	553 638
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		524 174	553 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		191 574	230 906
Sum fordringer		191 574	233 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 193	1 332 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 193	1 332 094
Sum omløpsmidler		1 825 768	1 565 093
SUM EIENDELER		2 349 942	2 118 732
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 098 667	1 839 594
Sum opptjent egenkapital	2 098 667	1 839 594
Sum egenkapital	2 098 667	1 839 594
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 996	250 673
Annen kortsiktig gjeld	160 279	28 464
Sum kortsiktig gjeld	251 275	279 137
Sum gjeld	251 275	279 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 349 942	2 118 732



Organisasjonsnr: 990 507 589
SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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. 5634

Sjølystgården Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sjølystgården Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Styreverrommet i U1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sprinkling /innglassing
8. Endre sameiets TV- og internettavtale
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjølystgården Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5634 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling

Bygget er nå 19 år og det begynner å bli mer vedlikehold og mer arbeidskrevende å sitte i styret. Obos gjennomfører undersøkelser om hva vanlig styregodtgjørelse i småeie/borettslag. I 2022 var det gjennomsnittlig beløp 1821 kr pr seksjon. Dvs 147 420,- kr for vårt sameie. Styret mener at en økning opp til 140 000,- pr år er en riktig sum.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140 000,- kr



Sak 7

Sprinkling /innglassing

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En rekke leiligheter har i Sjølystgården Boligsameie, inkludert omkringliggende boligblokker, har foretatt innglassing av tereasse. For å oppnå en mer helhetlig estetisk utforming og legge til rette for et optimalt og bærekraftig bomiljø ønsker sameiet å legge tilrette for innglassing.

Kommunale krav tilsier at det må foretaes en brannteknisk vurdering av terrassen, eventuelt montere sprinkelanlegg, før innglassing kan godkjennes. Normal praksis har derfor vært å foreta sprinkling av tereasse, før innglassing. Her må det bemerkes at deler av boligsameiet ikke er tilrettelagt for sprinkling.

Boligblokker i umiddelbar nærhet har foretatt en overordnet brannteknisk vurdering og fått kommunal godkjenning på fritak for sprinkling. Som følge av tilsvarende byggteknisk konstruksjon kan det ventes at Sjølystgården Boligsameie kan oppnå tilsvarende fritak for sprinkling.

Forslag til vedtak:

Styret i Sjølystgården Boligsameie ber om fullmakt til å forespør kommunale myndigheter om fritak for sprinkling ved innglassing av terasse. Herunder bruk av brannteknisk kompetanse ved behov i prosessen.

Styrets innstilling

Styret har innhentet informasjon fra Oslo kommune Plan og bygg, Norsk Brannvern og vår byggesak.

Historisk bakgrunn: Da bygget ble ferdigstilt i 2006, ble det søkt om innglassing av utbygger for de leilighetene som var egnet for dette. Denne godkjenningen er nå utløpt. Godkjenningen var basert på sprinkleranlegg i innglasset balkong. Eksisterende sprinkleranlegg i vårt sameie er betalt av de som har glasset inn balkongene og ikke av sameiet.

Nåværende situasjon: Innglassing av balkonger i vårt sameie anses nå som en fasadeendring og er søknadspiktig til Oslo kommune. Søknad må sendes pr seksjon som skal glasse inn balkong. Krav om sprinkling følger dagens byggtekniske krav ved fasadeendring og må dokumenteres i søknad. Det vil si at det ikke kan sendes en egen søknad om fritak for sprinkling for hele sameiet.

Krav fra Oslo kommune: Søknaden må sendes av en autorisert bedrift med ansvarsrett (fagperson) Den som søker (tiltakshaver) er ansvarlig for å finne en fagperson, og må dekke kostnader knyttet til søknad og er ansvarlig for gjennomføring av prosjektet.

Styrets innstilling til vedtak: Styret skal ikke søke om fasadeendring for en eller flere seksjonseiere og dermed være tiltakshaver. Det er den enkelte seksjonseier eller flere seksjonseiere sammen som må søke Oslo kommune om fasadeendring for sin seksjon og selv bære kostnadene knyttet til søkeprosessen. Det er urimelig at hele sameiet skal ta kostnader knyttet til enkelt seksjonseieres behov. Søknaden skal godkjennes av styret før den sendes Oslo kommune, jf vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret i Sjølystgården Boligsameie ber om fullmakt til å forespør kommunale myndigheter om fritak for sprinkling ved innglassing av terasse. Herunder bruk av brannteknisk kompetanse ved behov i prosessen.



Sak 8

Endre sameiets TV- og internettavtale

Forslag fremmet av:

Elisabeth Grøndal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Akkurat nå har sameiet en avtale med Telenor som inkluderer en TV-pakke til kr. 394,- per måned, men ingen internett-pakke. I tillegg betaler jeg kr. 710,- per måned for en individuell internettavtale hos Telenor, som øker prisene med 10% hvert år.

Jeg har sammenlignet priser og funnet ut at vår kollektive avtale er dyrere enn både individuelle og kollektive avtaler hos andre leverandører. For eksempel betaler en venn bare kr. 400,- per måned hos Telia for både TV og bredbånd.

Med endringer i TV-forbruk og økende bruk av strømmetjenester, betaler jeg og andre eiere kr. 4728,- unødvendig per år for en TV-tjeneste vi ikke bruker.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, men ønsker å fremme dette som forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra flere aktører og beslutte en ny løsning for sameiet, basert på fleksibilitet, kvalitet og pris.

Forslag til vedtak

1. Reforhandle den kollektive avtalen, slik at hver eier kan velge TV og/eller internett. Fokus på pris og fleksibilitet.
2. Avslutte den obligatoriske TV-avtalen med Telenor som er inkludert i fellesutgiftene.
3. Avslutte den kollektive avtalen helt, siden individuelle avtaler er billigere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Tunheim Pedersen	Messepromenaden 3
Styremedlem	Svein Hoel	Messepromenaden 7
Styremedlem	Odd Michael Stavnes	Messepromenaden 3
Varamedlem	Hans Paul Bjerring	Messepromenaden 1
Varamedlem	Ada Kathrine Svartnes	Messepromenaden 1

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.

Generelle opplysninger om Sjølystgården Boligsameie

Sameiet består av 82 seksjoner.

Sjølystgården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507589, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 642

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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

Lekkasjer og vanninntrenging

Garasjen fikk vanninntrenging fra grunnvann i august. Dette medførte vann i flere bodområder i U2, samt oversvømmelser i garasjeområdet U2. På grunn av høy belastning på forsikringsselskap og de som utfører arbeidet for forsikringsselskapet er ikke alt ferdigstilt enda. SGS har gjennomført undersøkelser og å demme opp for grunnvann er ikke mulig. Slik at vi må være forberedt på slike hendelser i fremtiden også.

Fremdeles lekkasje fra dekket over garasjen som kommer ned i U1 og videre ned i U2 ved inngang til M6. Sjølyststranda driftssameie (SDS) vil gjennomføre vanntester for å finne ut hvor vannet trenger inn.

Fjernvarme

Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt. Alle seksjoner blir årlig avregnet for reelt forbruk av radiatorvarme. Felleskostnadene pr seksjon er fordelt på fire forskjellige poster; varmtvann, fjernvarme, felleskostnader og kabel tv. Beløpet fjernvarme er et a konto beløp pr seksjon til dekning av forbruk radiatorvarme. De som har hatt et høyere forbruk enn a konto beløpet får utstående forbruk fakturert og de som har brukt mindre enn innbetalt a konto beløp blir kreditert. Dette skjer via innkreving av felleskostnader.

Sykelbod

Sykelbod ved Messepromenaden 3 var helt full og mange sykler ble ikke brukt. Alle syklene i bod ble merket høst -23 og de syklene hvor merket ikke ble fjernet er nå samlet og vil bli gitt bort.

Klager på lyd

Det har kommet klager fra nabobygg på høyfrekvent lyd fra vårt ventilasjonsanlegg. Styret har målt lydnivå via Norsk forening mot støy og verdiene gikk ikke over anbefalt nivå.

Økonomi:

Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Bygget er nå 18 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover. I 2024 skal nødløsanlegget skiftes og det vil bli gjennomført vedlikehold på takterrassene.

Søppelhåndtering :

Et gjentakende problem at enkelte gjensetter søppel utenfor nedkastene og overlater til andre å rydde etter seg. Dette kan tiltrekke rotter og mus og er ikke akseptabelt. I tillegg har vi flere stopp av anlegget grunnet at man kaster esker eller andre for store ting i nedkastene. I 2023 hadde Sjølyststranda Driftssameie helt nødvendige kostnader på 150 000,- knyttet til slike stopp.

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 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekten fra fjernvarme trekkes ut.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnaden for ikke legger seg i resultatregnskapet.

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 1 868 052.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 835 000.

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 Sjølystgården Boligsameie.

Lån

Sjølystgården Boligsameie har ingen 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 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 Vik
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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: NNSWI-AGPXI-SE6GF-SEQCS-7Z6ME-D2MNX



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-26 19:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5WJ-AGPXI-SE6GF-SEQCS-7Z6ME-D2MNX

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>

13 av 22

5634 årsrapport 2024.pdf



SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 016 158	3 418 872	3 712 000	3 225 000
Andre inntekter	3	6 147	22 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 022 305	3 440 872	3 712 000	3 225 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-19 600
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	13	-18 281	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 789	-12 464	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 615	-141 918	-149 014	-156 500
Konsulenthonorar	7	-17 225	-8 510	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-435 295	-496 202	-445 000	-835 000
Forsikringer		-156 700	-135 623	-150 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-370 833	-300 674	-350 285	-445 000
Kostnader sameie	16	-570 171	-597 023	-725 000	-725 000
Energi/fyring		-420 896	-1 221 052	-1 280 000	-425 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-346 107	-294 398	-307 000	-378 000
Andre driftskostnader	10	-155 958	-150 837	-146 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 792 495	-3 501 325	-3 712 924	-3 477 100
DRIFTSRESULTAT		229 810	-60 453	-924	-252 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 790	11 539	0	0
Finanskostnader	12	-527	-60	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 263	11 480	0	0
ÅRSRESULTAT		259 073	-48 974	-924	-252 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		552 632	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-48 974		



SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	451 050	462 233
Andre varige driftsmidler	13	73 124	91 405
SUM ANLEGGSMIDLER		524 174	553 638
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 400	2 887
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		188 174	163 200
Andre kortsiktige fordringer		0	64 819
Driftskonto OBOS-banken		904 193	322 332
Sparekonto OBOS-banken		730 000	1 009 762
SUM OMLØPSMIDLER		1 825 767	1 565 093
SUM EIENDELER		2 349 941	2 118 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 098 667	1 839 594
SUM EGENKAPITAL		2 098 667	1 839 594
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 502	28 317
Leverandørgjeld		90 996	250 673
Energiavregning	14	128 630	0
Annen kortsiktig gjeld	15	147	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 275	279 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 349 941	2 118 732
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	2 963 851	4 068 441

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sjølystgården Boligsameie



Kjersti Tunheim Pedersen

Odd Michael Stavnes

Svein Hoel

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 471 766
Brensel	274 632
Kabel-TV	269 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 016 158

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	6 000
Regnskapskorrigeringer	147
SUM ANDRE INNETEKTER	6 147

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625



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 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 789.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 225
Andre konsulentonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-17 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 898
Drift/vedlikehold VVS	-254 781
Drift/vedlikehold elektro	-27 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-435 295

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-370 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-370 833

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-146 304
Andre fremmede tjenester	-1 613
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-216
Bank- og kortgebyr	-3 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 958

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 238



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Andre renteinntekter	6 412
SUM FINANSINTEKTER	29 790

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-527
SUM FINANSKOSTNADER	-527

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****VARMEMÅLERE**

Tilgang 2022	91 405	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	-18 281	
		73 124
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		73 124

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-18 281
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-825 252
SUM INTEKTER	-825 252

KOSTNADER

Fjernvarme	696 622
SUM KOSTNADER	696 622

SUM ENERGIAVREGNING	-128 630
----------------------------	-----------------

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.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
--------------	------



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-147**

NOTE: 16**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 2 590 738. Selskapets andel i sameiet, kr 196 406,32 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 598 394,18, og årsresultat, kr 112 478,18, 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 373 113. Selskapets andel i sameiet, kr 254 782,62 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader, kr 186 189,30, og årsresultat kr 47 339,06 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.



Annen informasjon om sameiet

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5634 Selskapsnavn: Sjølystgården Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.