



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 768 374	8 890 907
Sum inntekter		10 768 374	8 890 907
Kostnader			
Lønnskostnad		1 251 861	1 165 691
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 266	24 266
Annen driftskostnad		5 633 084	4 794 069
Sum kostnader		6 909 211	5 984 026
Driftsresultat		3 859 163	2 906 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 744	67 278
Sum finansinntekter		124 744	67 278
Annen finanskostnad		2 167 663	1 338 496
Sum finanskostnader		2 167 663	1 338 496
Netto finans		-2 042 919	-1 271 218
Resultat før skattekostnad		1 816 244	1 635 663
Årsresultat		1 816 244	1 635 663
Totalresultat		1 816 244	1 635 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 816 244	1 635 663
Sum overføringer og disponeringer		1 816 244	1 635 663



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		11 703 008	11 703 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		157 729	181 995
Sum varige driftsmidler		11 860 737	11 885 003
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 860 737	11 885 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-2 435	
Andre fordringer		140 792	193 993
Sum fordringer		138 357	193 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 528 922	2 915 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 528 922	2 915 592
Sum omløpsmidler		3 667 279	3 109 585
SUM EIENDELER		15 528 017	14 994 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		405 900	405 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		405 900	405 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 228 521	31 044 765
Sum opptjent egenkapital		-29 228 521	-31 044 765
Sum egenkapital		-28 822 621	-30 638 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 272 928	44 674 793
Sum annen langsiktig gjeld		43 272 928	44 674 793
Sum langsiktig gjeld		43 272 928	44 674 793
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		328 365	9 914
Leverandørgjeld		490 097	660 716
Skyldige offentlige avgifter		65 229	67 227
Annen kortsiktig gjeld		194 019	220 803
Sum kortsiktig gjeld		1 077 710	958 661
Sum gjeld		44 350 638	45 633 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 528 017	14 994 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498947

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 768 374	8 890 907
Sum inntekter		10 768 374	8 890 907
Kostnader			
Lønnskostnad		1 251 861	1 165 691
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 266	24 266
Annen driftskostnad		5 633 084	4 794 069
Sum kostnader		6 909 211	5 984 026
Driftsresultat		3 859 163	2 906 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 744	67 278
Sum finansinntekter		124 744	67 278
Annen finanskostnad		2 167 663	1 338 496
Sum finanskostnader		2 167 663	1 338 496
Netto finans		-2 042 919	-1 271 218
Resultat før skattekostnad		1 816 244	1 635 663
Årsresultat		1 816 244	1 635 663
Totalresultat		1 816 244	1 635 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 816 244	1 635 663
Sum overføringer og disponeringer		1 816 244	1 635 663



Organisasjonsnr: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

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		11 703 008	11 703 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		157 729	181 995
Sum varige driftsmidler		11 860 737	11 885 003
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 860 737	11 885 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-2 435	
Andre fordringer		140 792	193 993
Sum fordringer		138 357	193 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 528 922	2 915 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 528 922	2 915 592
Sum omløpsmidler		3 667 279	3 109 585
SUM EIENDELER		15 528 017	14 994 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		405 900	405 900



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	405 900	405 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	29 228 521	31 044 765
Sum opptjent egenkapital	-29 228 521	-31 044 765
Sum egenkapital	-28 822 621	-30 638 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 272 928	44 674 793
Sum annen langsiktig gjeld	43 272 928	44 674 793
Sum langsiktig gjeld	43 272 928	44 674 793
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	328 365	9 914
Leverandørgjeld	490 097	660 716
Skyldige offentlige avgifter	65 229	67 227
Annen kortsiktig gjeld	194 019	220 803
Sum kortsiktig gjeld	1 077 710	958 661
Sum gjeld	44 350 638	45 633 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 528 017	14 994 589



Organisasjonsnr: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5292

Sommerfrydløkken AS



Velkommen til generalforsamling i Sommerfrydløkken AS

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 generalforsamlingen:

23. mai 2024 kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Forslag til vedtektsendring
8. Forslag til vedtektsendring
9. Forslag til vedtektsendring
10. Kjøp av råloft over leilighet 44
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sommerfrydløkken AS



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

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

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. 5292 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 195 000. Styreleder honoreres særskilt og posterer under andre honorarer.

Forslag til vedtak
Fastsettelse av honorar til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 195 000.



Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Erik Lydersen, sendt inn 24.02.24.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved forrige generalforsamling fikk mange seg en overraskelse da det viste seg at borettslagslovens § 8-9 ikke gjelder Sommerfrydløkken, slik at det kun er nødvendig med rent flertall for kjøp og salg av fellesareal, ikke to tredeler. Jeg foreslår at vi legger en versjon av denne paragrafen inn i vedtektene våre, slik at en eventuell fremtidig avstemning foregår slik man forventer i borettslag.

Forslag til nytt punkt under del 7 i vedtektene "Styret og dets vedtak": Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som før har være tenkt brukt til utleie
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet framfor aksjekapital
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styrets innstilling

Selv om Sommerfrydløkken AS formelt er et aksjelag, så har det flere likheter med et borettslag og et boligsameie, enn med et aksjeselskap. Viktige og inngripende endringer bør være forankret i et kvalifisert flertall på en generalforsamling. Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt under del 7 i vedtektene vedtas.



Sak 8

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til tilføyelse til pkt 7-2 (3): Styrets avstemning skal fremgå av protokollen, herunder hvorvidt styrelederens dobbelstemme ble brukt.

Styrets innstilling

I vedtektenes pkt 7.3 står det:

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det er ytterst sjeldent kampvoteringer i styret, og enda sjeldnere at møteleders dobbelstemme brukes. Det kommer frem av protokollen per i dag når det er dissens ved en avstemning, men ikke hvem som har stemt hva. Styreprotokoller er et internt dokument. Det er derfor vanskelig for styret å se behovet for, og verdien av, en slik vedtektsendring. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til tilføyelse til pkt 7-2 (3): Styrets avstemning skal fremgå av protokollen, herunder hvorvidt styrelederens dobbelstemme ble brukt.

Sak 9

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ana Golub Dikic, sendt inn 01.04.24

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til nytt punkt under 7-2: (4) Styret skal i etterkant av styremøter informere beboere om pågående styrearbeid ved å dele nyhetsbrev eller referat fra styremøte i aksjesalgets kommunikasjonskanaler.

Styrets innstilling



Styreprotokoller er et internt dokument og kan ikke deles med alle. Styret er tilhenger av informasjonsflyt og åpenhet, og etterstreber å dele relevant informasjon til beboere på kommunikasjonskanalen Vibbo når dette er passende. Alle beboere er velkommen til å sende spørsmål og kommentarer til styret på Vibbo.

Styret fraråder en vedtektsbestemmelse som pålegger styret ekstra administrasjon. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt under 7-2: (4) Styret skal i etterkant av styremøter informere beboere om pågående styrearbeid ved å dele nyhetsbrev eller referat fra styremøte i aksjesalgets kommunikasjonskanaler.

Sak 10

Kjøp av råloft over leilighet 44

Forslag fremmet av:

Aan Golub Dikic og Zlatan Golub Dikic, sendt inn 01.04.24.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt.

Styrets innstilling

Forslag om kjøp av loft har vært til behandling på generalforsamling i 2015, 2016, 2017 og 2023. Generalforsamlingen har ikke godkjent salg av loftsareal ved disse anledningene.

Prinsippet til styret har vært at forslagsstiller skal vise at det er like muligheter til utbygging for de aktuelle aksjeeiere som har nærhet og praktisk mulighet til utbygging av samme loft. I tillegg så må det være en akseptabel løsning for de som mister bodareal. Styret kan ikke se at forslagsstiller har beskrevet dette i det innsendte forslaget.

Styret opprettholder prinsippet fra tidligere år, og støtter derfor ikke forslaget.

Til orientering må denne saken godkjennes med 2/3 flertall om sak 7 vedtas.

Forslag til vedtak

GF gir samtykke til salg utbygging av råloft over leilighet 44 med vedlagte tegninger til grunn. Prisen for råloftet settes til kr. 700.000,-. Utbygger bekoster utbygging av noe boder på loft. GF ber styret å gjennomføre avtaleinngåelse innen juli 2024, og med ferdigstillelse av byggarbeider ila desember 2025.

Vedlegg

2. Forslag til GF 2024 - Leilighet 44.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. 5292 valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Pilestredet 29 B
Nestleder	Elisabeth Walter	Kjølberggata 22
Styremedlem	Christoffer Gjendem	Hertug Skules Gate 8
Styremedlem	Erik Lydersen	Kjølberggata 22
Styremedlem	Frode Vågen	Kjølberggata 18
Varamedlem	Haakon Dybvik	Kjølberggata 20
Varamedlem	Michaela Strøm	Kjølberggata 20
Varamedlem	Nicklas Poulsen Viki	Kjølberggata 22
Varamedlem	Tabea Wende	Hertug Skules Gate 12

Valgkomiteen

Sarah Wenpei Huang	Sigurds Gate 15
Charlotte Sofie S S Husø	Hertug Skules Gate 10
Mats Kvaløy-Bjørbekk	Hertug Skules Gate 8

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 Sommerfrydløkken AS

Aksjeselskapet består av 145 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sommerfrydløkken AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921706553, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231	174	175	176	178
179	180	181	25	254
255	256	398	400	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sommerfrydløkken AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:

Vindusprosjektet

Historikk:

Styret i Sommerfrydløkken AS gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de måtte byttes ut snarest. Disse vinduene ble byttet ut i august 2012.

Det ble gjennomført en kontrollrunde i de aktuelle boenhetene juni 2011. Data ble deretter sammenstilt og kontrollert høsten 2011. Tilbud på arbeidet ble innhentet våren 2012 og avklarende møter med tre tilbydere ble avholdt. Evalueringen av tilbyderne ble presentert i styremøte mars 2012. Styret vedtok å forhandle videre med Palmgren AS. Et nytt styre i Sommerfrydløkken trådte sammen våren 2012 etter generalforsamlingen og slutførte prosjektet. Det ble montert nye hvite glatte lister i dimensjon 12x95mm. Disse er noe bredere enn de eksisterende listene, dette for å dekke over tapet og pusskanter. Listene er levert i fargen NCS S0502-Y (1453 Bomull). Fargeavvik på vinduer i bakgård

De nye vinduene som ble skiftet mot bakgården har en noe annen fargenyansse enn de gamle blågrønne vinduene. Dette skyldes at de nye vinduene ikke lar seg bestille i nøyaktig fargekode og ble derfor bestilt i tilnærmet den originale fargen. Alle vinduer og dører vil over tid få samme farge (når de byttes ut).

Dagens praksis:

Styret har i påvente av en ny felles runde med utskiftning av vinduer skiftet ut kun de vinduene som er i så dårlig tilstand, at det ikke kan repareres. Denne vurderingen gjøres av et vindusfirma.

Nytt vindusprosjekt:

Styret har innhentet dokumentasjon på tilstanden og antall vinduer som må eller bør skiftes ut i et felles utskiftningsprosjekt (2022).

OBOS Prosjekt AS og Enerhaugen Arkitektkontor har vært engasjert for å innhente priser og avklare hvilke type vinduer Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil godkjenne. I tillegg er det innhentet en vurdering av antall brannvinduer.

Prosessen knyttet til Byantikvaren har vært utfordrende og har handlet mye om vindustype:

- Vinduer i Sommerfrydløkken AS samsvarer ikke med den originale vindustypen
- Et gammelt bilde viser at vinduene opprinnelig var tredelte (3- fags)
- Etter møter med Byantikvaren, så aksepterte de likevel at det blir satt inn todelede (2-fags) vinduer etter deres momentliste, og at disse kunne være utadslående og sidestyrt.
- Disse vinduene kunne likevel ikke vindusprodusentene levere fordi de blir for store og tunge. Hengslingen klarer hverken 2- eller 3-lags glass i denne dimensjon.



- Eneste alternativet pr i dag for Sommerfrydløkken AS er todelte innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer
- Innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer får både store praktiske, økonomiske og estetiske konsekvenser.

Behov for mer vedlikehold enn bare vindusutskifting:

- Det er gjennom tiden satt inn nye «husmorvinduer» i gamle vindusrammer. Dette må nullstilles, sånn at de gamle vindusrammene fjernes ved innsetting av helt nye vinduer.
- Innsetting av nye vinduer vil medføre pusskader på fasaden som må utbedres. Lokal utbedring vil medføre fargeforskjeller, i tillegg til at det relativt kostbart. Det er derfor naturlig å se overflatebehandling av fasade, i hvert fall inne i gården, som en del av vindusprosjektet.

Kostander

- Styret har innhentet priser på todelte utadslående vinduer (som ikke lar seg levere på grunn av størrelsen på vindusflatene). Prosjektets grunnkostnad estimeres til ca 15 millioner kroner uten fasaderehabilitering (2023).

Styrets plan

- Styret har satt prosjektet på vent, og fortsetter vedlikehold av vinduer som tidligere. Det er nødvendig å planlegge for dette vedlikeholdet, og styret vil i forbindelse med budsjettet for 2025 vurdere om prosjektet skal tidfestes (f eks 2030), og om det skal etableres en plan for opparbeidelse av egenkapital.

Støy og avtrekk på ventilasjonsvifter. Ventilasjonskanaler.

I alle boenhetene er det benyttet avtrekksventiler med fuktkompensering (EHV). Dette er ventiler beregnet brukt sammen med en trykkstyrt avtrekksvifte som kompenserer når ventilene åpner og lukker. Ved stigende trykk vil det kunne oppstå støy i ventilene.

Det er i perioden byttet flere ventilasjonsvifter på grunn av støy, og utført reparasjoner på andre.

Det er også kartlagt tette ventilasjonskanaler som påvirker effekten i ventilasjonsanlegget. Styret forbereder og har inngått avtale om rens og utbedring av disse kanalene. Dette arbeidet utføres av Aktiv Ventilasjon AS.

Problemer med enkelte radiatorer

Enkelte leiligheter er fortsatt plaget av støy utover det som er normalt fra radiatorene. Det har vært flere befaringer for å finne mulig årsak til dette. Styret har i den forbindelse innhentet bistand fra Usbl Prosjekt AS for vurderinger av anlegget.

Det har også vært defekte radiatordeler som har blitt reparert eller skiftet.



Nytt nøkkelsystem i fellesarealet

Det er skiftet ut låser og nøkler i løpet av perioden.

Porttelefoner

Styret har tidligere vurdert å gå til innkjøp av et bedre og mer moderne porttelefonanlegg. Styret har valgt å avvente dette all den tid det er mulig å reparere på dagens system.

Oppussing av oppganger

Styret har vedtatt å gjennomføre en oppussing av samtlige oppganger i løpet av 2024.

Trimrommet

Trimrommet er oppgradert med nytt utstyr i perioden. Dette bomiljøtiltaket er kun for beboere. Nøkkel til trimrommet får en ved å henvende seg til vaktmester i kontortiden. Det koster kr. 700,- i innmeldingsavgift, og 500,- for ett års treningsavgift. Se vibbo for mer informasjon.

Brannvern

Sommerfrydløkken AS har en avtale om ettersyn av brannvernutstyret. Gowens sørger for ettersyn av samtlige boenheter hvert annet år, og fellesarealene hvert år.

Fellesvaskeri

Sommerfrydløkken har tre fellesvaskerier i kjellerne KJ 20, HS 10/12, HS 4. Styret har bestilt en ny tørketrommel til vaskeriet i Hertug Skules gate 4.

Hver vask koster 15 kroner (du må bruke vaskekort). Vaskeriene kan benyttes i tiden 07.00-23.00 alle dager.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken sitt eget eie (leil 37, HS 4) er leid ut for en ny treårsperiode til 1.2.2027. Leie pr mnd er 15 775,-

Ute- og grøntområdet i gårdsrommet. Sykkelparkering.

I 2023 har styret fått utarbeidet en ideskisse med tanke på bedre sykkelparkering. Det er gjennomført befaring, og styret avventer kostnadsestimater for videre vurdering.

Dugnad, grønt og sosialt. Plantekassene.

Styret og vaktmester arrangerer vanligvis dugnad og litt sosialt for beboere både vår og høst.

Hagelaget Fryd administrerer plantekassene som fordeles årlig, og koster kr 200 pr år.

Vaktmester

Det gjennomføres faste møter med styret og vaktmester. I tillegg har vaktmester en egen kontaktperson i styret. Vaktmester har kontor på samme sted som styrerommet. Inngang fra gårdsrommet (Kjølberggata 18).



Informasjon

Sommerfrydløkken bruker OBOS sin informasjonskanal som heter Vibbo. Logg deg på vibbo.no og ajourhold din e-post og mobilnummer direkte i dette systemet. På den måten mottar du viktig informasjon fra styret.

Fremtidige planer om større vedlikehold:

- Overflatebehandling samtlige oppganger (2024)
- Utskiftning av vinduer (ikke vedtatt)
- Overflatebehandling fasader (ikke vedtatt)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 589 569.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 1 191 000.

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 Sommerfrydløkken AS.

Lån

Sommerfrydløkken AS har tre lån i OBOS banken.

Lånene har en flytende rente på 5,85%.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOMMERFRYDLØKKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOMMERFRYDLØKKEN.

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 rettviseende 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: U4EL6-EE060-ZY5BJ-GX4NK-ZZF07-ZXKJ5



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-30 18:02:36 UTC



Penneo Dokumentnummer: U4EL6-EE060-ZY5BJ-GX4NK-ZZF07-ZXKJ5

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>

18 av 38

5292 årsrapport 2024.pdf



AS SOMMERFRYDLØKKEN
ORG.NR. 921 706 553, KUNDENR. 5292

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 558 744	8 815 090	10 470 000	11 015 000
Andre inntekter	3	209 630	75 817	55 000	55 000
SUM DRIFTSINTEKTER		10 768 374	8 890 907	10 525 000	11 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-764 194	-696 691	-753 000	-753 000
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	15	-24 266	-24 266	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-17 549	-14 526	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-292 667	-274 000	-300 000	-306 000
Forretningsførerhonorar		-267 813	-257 475	-267 000	-283 000
Konsulenthonorar	7	-194 775	-130 931	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-772 213	-1 018 198	-540 000	-1 191 000
Forsikringer		-415 391	-448 482	-493 000	-457 000
Kommunale avgifter	9	-1 099 558	-914 920	-1 039 500	-1 241 500
Energi/fyring	10	-1 801 393	-935 029	-2 300 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-542 581	-577 372	-612 000	-362 000
Andre driftskostnader	11	-521 812	-497 136	-481 000	-532 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 909 211	-5 984 026	-7 116 500	-7 211 500
DRIFTSRESULTAT		3 859 163	2 906 881	3 408 500	3 858 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 744	67 278	30 000	0
Finanskostnader	13	-2 167 663	-1 338 496	-1 694 000	-2 434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 042 919	-1 271 218	-1 664 000	-2 434 000
ÅRSRESULTAT		1 816 244	1 635 663	1 744 500	1 424 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 816 244	1 635 663		



AS SOMMERFRYDLØKKEN BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 397 328	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	15	157 729	181 995
SUM ANLEGGSMIDLER		11 860 737	11 885 003
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 365	24 420
Kundefordringer		-2 435	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 692	166 645
Andre kortsiktige fordringer	16	27 735	2 928
Driftskonto OBOS-banken		1 239 288	691 959
Driftskonto OBOS-banken II		19 807	56 277
Sparekonto OBOS-banken		2 236 969	2 129 638
Innestående i andre banker		32 858	37 718
SUM OMLØPSMIDLER		3 667 279	3 109 585
SUM EIENDELER		15 528 017	14 994 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	405 900	405 900
Udekket tap	18	-29 228 521	-31 044 765
SUM EGENKAPITAL		-28 822 621	-30 638 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	43 272 928	44 674 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 272 928	44 674 793
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 420	153 472
Leverandørgjeld		490 097	660 716
Skyldige offentlige avgifter	20	65 229	67 227
Påløpte renter		216 768	9 914
Påløpte avdrag		111 597	0
Annen kortsiktig gjeld	21	74 599	67 331
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 077 710	958 661



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

15 528 017 14 994 589

Pantstillelse	22	58 356 920	58 356 920
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten

Christoffer Gjendem

Erik Lydersen

Frode Vågen

Elisabeth Walter

NOTE: 1**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 571 084
Lån/Renter	1 079 412
Nedbetaling	774 036



Leie	162 000
Eiendomsskatt	36 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 623 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-59 160
Lån fjernv.	-5 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 558 744

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri-inntekter	68 585
Leie av nettstasjon	4 985
Innmeldingsavgift	16 800
Nettinnbetalinger	3 900
Nøkler	16 520
OBOS gir tilbake	34 125
Utbetaling skadesak	64 715
SUM ANDRE INNTEKTER	209 630

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-503 596
Overtid	-18 076
Påløpte feriepenger	-74 599
Fri bil, tlf etc.	-684
Arbeidsgiveravgift	-154 651
Pensjonskostnader innskudd	-12 026
AFP-pensjon	-180
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
SUM PERSONALKOSTNADER	-764 194

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000. I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 549.

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

Juridisk bistand	-5 938
OBOS Prosjekt AS	-67 099
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 317
Andre konsulentonorarer	-104 421
SUM KONSULENTHONORAR	-194 775

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-493 376
Drift/vedlikehold VVS	-113 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 758
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 128
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 038
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 422
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-772 213

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 768
Vann- og avløpsavgift	-786 080
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-275 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 099 558

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 392
Fjernvarme	-1 683 001
SUM ENERGI / FYRING	-1 801 393

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

Lokalleie	-3 300
Container	-36 530
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 638
Telefon-/kontormaskiner	-23 099
Driftsmateriell	-29 876
Lyspærer og sikringer	-4 562
Renhold ved firmaer	-359 813
Snørydding	-3 112
Andre fremmede tjenester	-3 956
Kontor- og datarekvisita	-2 718
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-19 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-991
Telefon, annet	-8 127
Bilgodtgjørelse	-2 758
Reisekostnader	-647
Bank- og kortgebyr	-4 888
Velferdskostnader	-5 675
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-521 812

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 401
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 763
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 930
Andre renteinntekter	8 514
SUM FINANSINNTEKTER	124 744

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-543 367
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 055 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-568 906
SUM FINANSKOSTNADER	-2 167 663

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 745 000
Rehabilitering bygg - kostpris	311 805
Overført tomteverdi, 10 % av kostpris bygninger	-305 680
Sum kostpris bygninger pr 31.12.18	2 751 125
Rehabilitering 1999 - 2003	488 777
Balkongprosjekt 2010	8 157 427
SUM BYGNINGER	11 397 328

Tomten er eid.

Gnr.231/bnr.25 M. flere

Boligselskapet eier leilighet nr. 37. Leiligheten har aksjer på lik linje med andre leiligheter i selskapet

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre bygninger	
Tilgang 2000	728 000
Avskrevet tidligere	-546 005
Avskrevet i år	-24 266
	157 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	157 729

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 266**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	27 735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 735

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 405 900 fordelt på 4 059 aksjer à kr 100.

Fordelingen er som følger:

Leilighet 1-20, 46, 47, 91, 116-120, 136	18 aksjer per leilighet
Leilighet 96	20 aksjer per leilighet
Leilighet 92, 93, 94	24 aksjer per leilighet
Leilighet 121	25 aksjer per leilighet
Leilighet 127	26 aksjer per leilighet
Leilighet 95	27 aksjer per leilighet
Leilighet 36-45, 48-54, 56-85, 101-110	28 aksjer per leilighet
Leilighet 21, 24, 27, 30, 33, 55, 97-100, 146	30 aksjer per leilighet
Leilighet 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35	31 aksjer per leilighet
Leilighet 86-90, 111-114	35 aksjer per leilighet
Leilighet 122, 123, 124, 126, 128-134, 137-143, 145	35 aksjer per leilighet
Leilighet 115	37 aksjer per leilighet
Leilighet 125, 135, 144	38 aksjer per leilighet

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -27 000 000

Nedbetalt tidligere 5 213 633

Nedbetalt i år 742 498

-21 043 869

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -6 800 000

Nedbetalt tidligere -4 849 879

Nedbetalt i år 222 251

-11 427 628

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011 -16 284 721

Nedbetalt tidligere 5 046 174

Nedbetalt i år 437 116

-10 801 431

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-43 272 928****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -32 858

Skyldig arbeidsgiveravgift -32 371

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -65 229**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -74 599

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -74 599



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	43 272 928
Påløpte avdrag	111 597
TOTALT	43 384 525

Bygninger	11 397 328
Tomt	305 680
TOTALT	11 703 008

Annen informasjon om aksjeselskapet



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87892191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ventilasjonsvifter	Reparasjon og utskiftning av ødelagte vifter
2023	Lås og nøkkelutskiftning	
2022 - 2023	Vindusutskifting	Forprosjekt
2021 - 2022	Etablert trimrom	
2019 - 2020	Nytt varmeanlegg	
2018	Snø- og ismelteanlegg på takene	Varmebrett montert av Ice-Con AS
2016 - 2017	Rør- og våtromsrehabilitering	
2015	forprosjekt rør- og våtromsrehabilitering	
2015	fjerning av oljetank	
2014	barnevognparkering	Nytt bygg for barnevogner på øvre del av bakgården Nye, doble sykkelstativ i bakgårdsbygget
2014	brannvern	Kontroll og erstatning av manglende brannvernutstyr i alle leiligheter
2013	diverse	Nytt rekkverk på gangbru i bakgården ved KJ 18 Varmekabel i takrenne i hjørnet HS 2 Nye målere til radiatorer i alle leiligheter
2013 - 2014	Murarbeid - utbedring av sprekker og mal	Fasade og brannbalkonger BN 6 (mot bakgård) og KJ 18 (begge sider) o mur rundt lekeplass og ved trapp til øvre plan o nettstasjon i bakgården o hovedinngangsparti
2012	Diverse	Utskifting av 56 vinduer, hvor utskiftning ble ansett nødvendig. Ettersyn og bytte av defekt brannvernutstyr i 144 av 146 boliger, utført av Boligbrann Gowens.



2011	Utendørs	To brosteins stier ble reparert i bakgården og nye utemøbler ble innkjøpt.
2010	Balkonger - noen leiligheter	Det er i 2010 startet opp med opprettelse av balkonger. Opp til hver og en leilighet om de ønsker balkong. Styret sitter med oversikt over hvem som har/ ikke har.
2010	Balkonger	Oppføring av balkonger i bakgården ble gjennomført.
2008 - 2008	Lekeplasser	Oppgardering av lekeplassen vedtatt på generalforsamling 24.04.08
2007 - 2007	Maling, oppussing av oppganger	Maling av vinduskarmer mot gården i Bisp. Nikolasgate og Hertug Skulesgate.
2007 - 2007	Skifte av vinduer Bisp. Niklgt/Hertug Sk	Oppussing av oppgangene inkludert baktrapper Skifte av vinduer i Bisp. Nikolasgate / Hertug Skulesgate 14. Etter anbefaling av fagfolk er alle vinduene som vender mot sør, og som var av eldre årgang skiftet ut med nye vinduer i Bisp. Nikolasgate. Det er også skiftet de tilhørende vinduene i Hertug Skulesgate 14, slik at beboere på det aktuelle hjørnet ikke fikk forskjellige vinduer i ett og samme rom.
2006	Nytt callinganlegg	
2006	Maling vinduer oppgang	
2005	Reparasjon fyren	
2003	Tak skiftet ut	
2001 - 2002	Søppel/sykelhus	
2000	OBOS-Prosjekt - tilstandsrapport	Sendt akkrivet for arkivering - 22.02.2010, K Eilertsen
1999	Alle dører skiftet ut (brannsikre)	
1998	Utskifting oljekjele i Hertug Skulesgt.2	
1995	Nye stigeledninger	

FORSLAG OM KJØP AV RÅLOFT

FORSLAGSSTILLER: ANA OG ZLATAN GOLUB DIKIC
LEILIGHET: 44
SAK: FORSLAG OM KJØP AV RÅLOFT



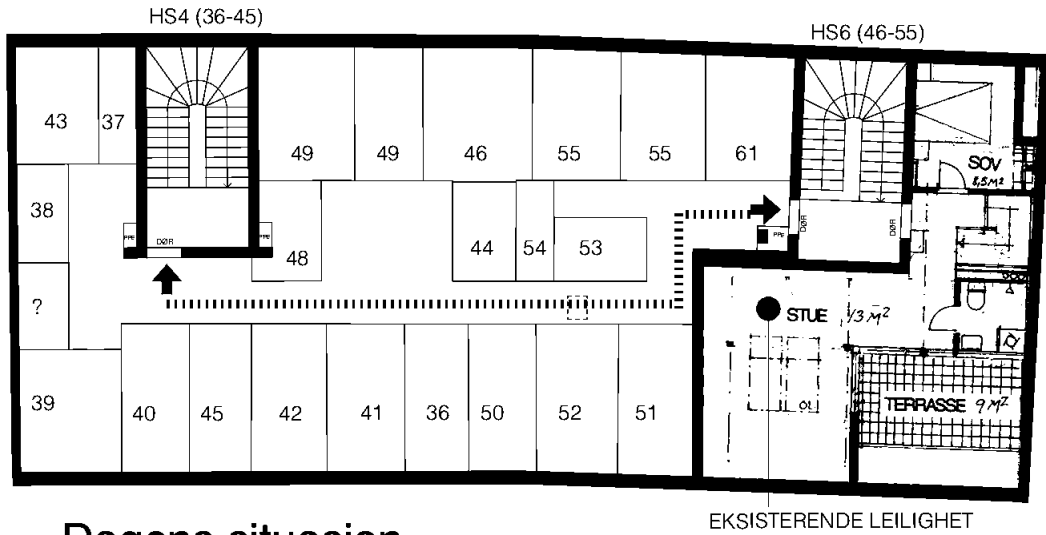
VEDTAK

GF gir samtykke til salg og utbygging av råloft over leilighet 44 med vedlagte tegninger til grunn.

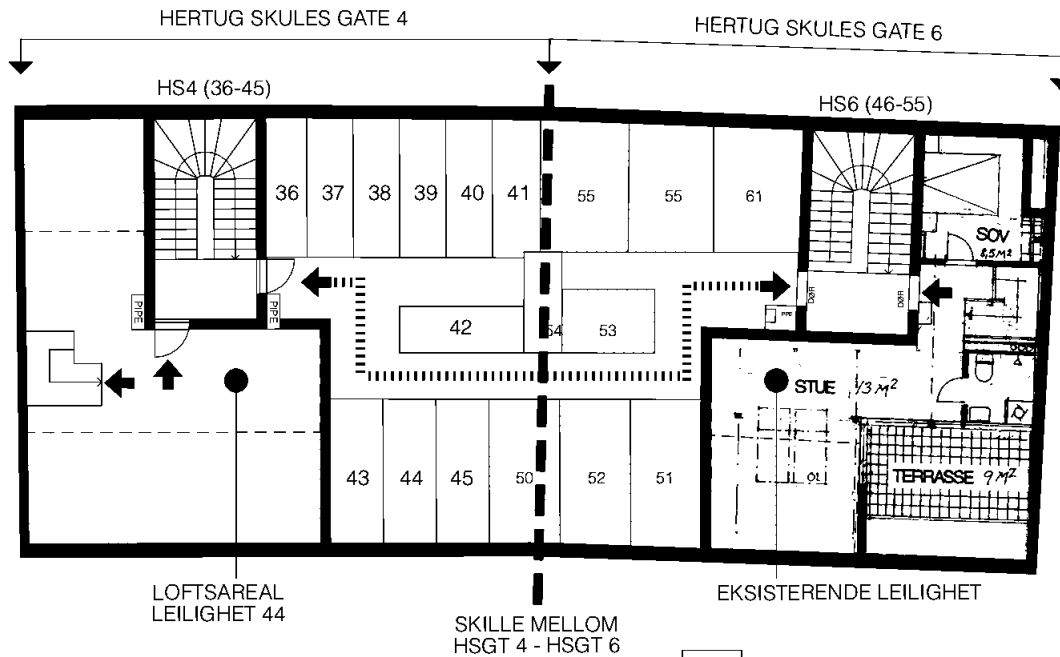
Prisen for råloftet settes til kr.700.000,-.
Utbygger bekoster utbygging av nye boder på loft.

GF ber styret om å gjennomføre avtaleinngåelse innen juli 2024, og med ferdigstillelse av byggarbeider ila desember 2025.

PLAN LOFT



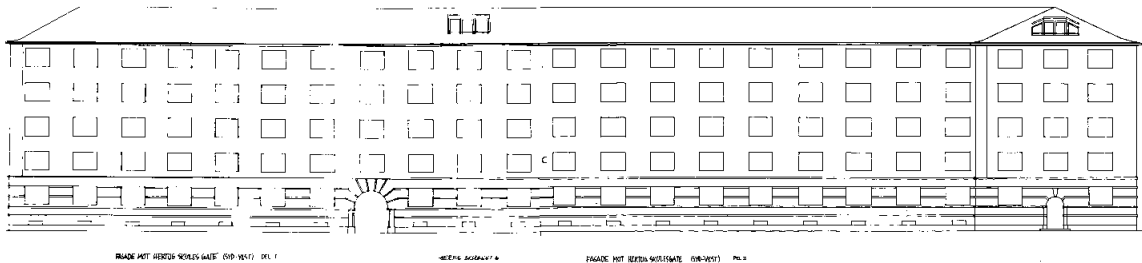
Dagens situasjon



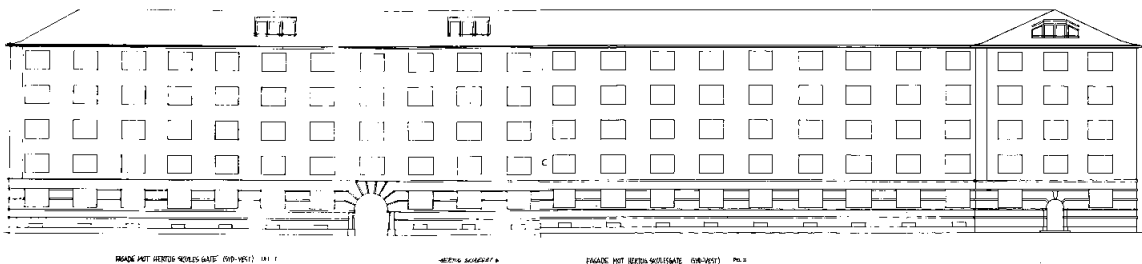
Ny situasjon



FASADE MOT GATEN

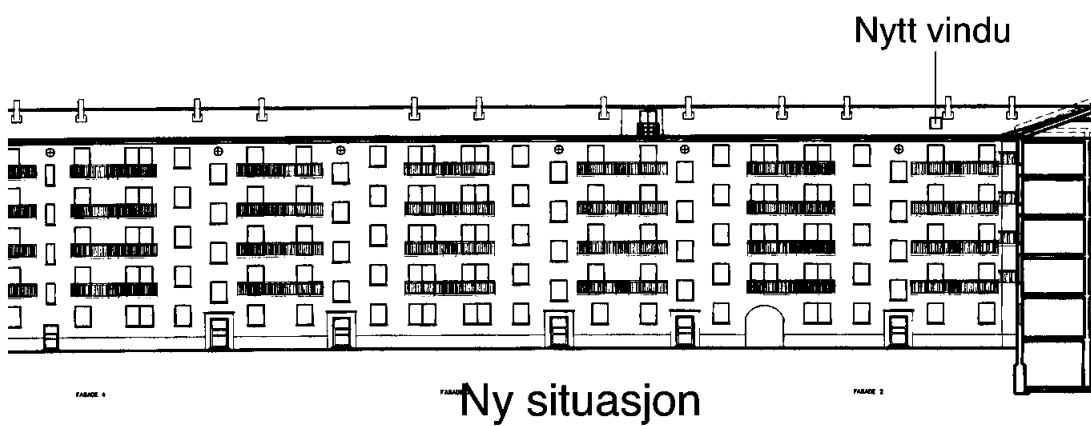
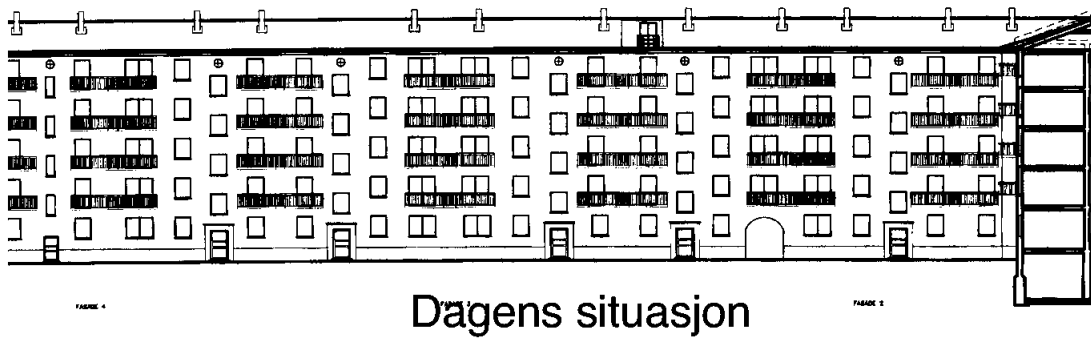


Dagens situasjon



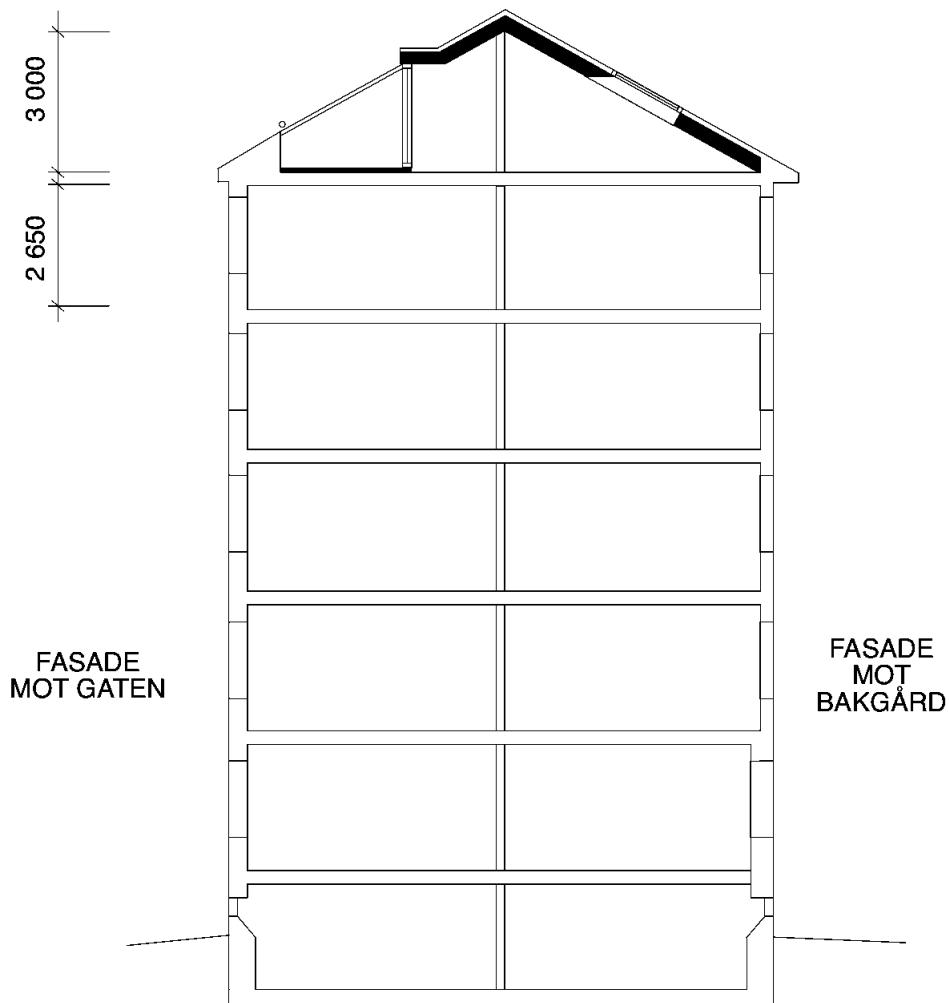
Ny situasjon

FASADE MOT BAKGÅRD





PRINSIPPSNITT





5292 Sommerfrydløkken AS

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Espen Søvre Rustad

Adresse: Bisp Nikolas' gate 6

E-postadresse: espenrustad@hotmail.com

Navn: Fabian Egge

Adresse: Kjølbeggata 18

E-postadresse: fabian.egge@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Vågen

Adresse: Kjølbeggata 18

E-postadresse: frode.vagen@online.no

2. Navn: Beate Orten

Adresse: Hertug Skules gate 6

E-postadresse: beateorten@gmail.com

Dato: 26.04.2024 valgkomiteen for Sommerfrydløkken AS

Mats Kvaløy-Bjørbeek, Charlotte Sofie S S Husø og Sarah Wenpei Huang



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 5292 Selskapsnavn: Sommerfrydløkken AS

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.