



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 957 443	8 079 135
Sum inntekter		8 957 443	8 079 135
Kostnader			
Lønnskostnad		822 388	830 316
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 286	24 266
Annen driftskostnad		4 960 936	18 036 700
Sum kostnader		5 807 609	18 891 282
Driftsresultat		3 149 834	-10 812 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 518	37 468
Sum finansinntekter		53 518	37 468
Annen finanskostnad		1 082 453	1 113 383
Sum finanskostnader		1 082 453	1 113 383
Netto finans		-1 028 935	-1 075 916
Ordinært resultat før skattekostnad		2 120 898	-11 888 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 120 898	-11 888 062
Årsresultat		2 120 898	-11 888 062
Totalresultat		2 120 898	-11 888 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 120 898	-11 888 062
Sum overføringer og disponeringer		2 120 898	-11 888 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		230 527	254 813
Sum varige driftsmidler		11 933 535	11 957 821
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 933 535	11 957 821
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 178	23 244
Andre fordringer		163 733	1 691 249
Sum fordringer		164 911	1 714 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 385 940	1 955 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 385 940	1 955 355
Sum omløpsmidler		3 550 851	3 669 848
SUM EIENDELER		15 484 387	15 627 670



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		33 665 760	35 786 658
Sum opptjent egenkapital		-33 665 760	-35 786 658
Sum egenkapital		-33 259 860	-35 380 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 172 855	49 257 702
Sum annen langsiktig gjeld		48 172 855	49 257 702
Sum langsiktig gjeld		48 172 855	49 257 702
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 133	7 557
Leverandørgjeld		186 274	1 471 846
Skyldige offentlige avgifter		64 416	62 785
Annen kortsiktig gjeld		315 569	208 538
Sum kortsiktig gjeld		571 392	1 750 726
Sum gjeld		48 744 247	51 008 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 484 387	15 627 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672806

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 957 443	8 079 135
Sum inntekter		8 957 443	8 079 135
Kostnader			
Lønnskostnad		822 388	830 316
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 286	24 266
Annen driftskostnad		4 960 936	18 036 700
Sum kostnader		5 807 609	18 891 282
Driftsresultat		3 149 834	-10 812 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 518	37 468
Sum finansinntekter		53 518	37 468
Annen finanskostnad		1 082 453	1 113 383
Sum finanskostnader		1 082 453	1 113 383
Netto finans		-1 028 935	-1 075 916
Ordinært resultat før skattekostnad		2 120 898	-11 888 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 120 898	-11 888 062
Årsresultat		2 120 898	-11 888 062
Totalresultat		2 120 898	-11 888 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 120 898	-11 888 062
Sum overføringer og disponeringer		2 120 898	-11 888 062



Organisasjonsnr: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		230 527	254 813
Sum varige driftsmidler		11 933 535	11 957 821
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 933 535	11 957 821
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 178	23 244
Andre fordringer		163 733	1 691 249
Sum fordringer		164 911	1 714 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 385 940	1 955 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 385 940	1 955 355
Sum omløpsmidler		3 550 851	3 669 848
SUM EIENDELER		15 484 387	15 627 670
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	33 665 760	35 786 658
Sum opptjent egenkapital	-33 665 760	-35 786 658
Sum egenkapital	-33 259 860	-35 380 758
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 172 855	49 257 702
Sum annen langsiktig gjeld	48 172 855	49 257 702
Sum langsiktig gjeld	48 172 855	49 257 702
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 133	7 557
Leverandørgjeld	186 274	1 471 846
Skyldige offentlige avgifter	64 416	62 785
Annen kortsiktig gjeld	315 569	208 538
Sum kortsiktig gjeld	571 392	1 750 726
Sum gjeld	48 744 247	51 008 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 484 387	15 627 670



Organisasjonsnr: 921 706 553
AS SOMMERFRYDLØKKEN

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sommerfrydløkken AS

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 8. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Sommerfrydløkken AS. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5292>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. IN-ordning
6. Økning av styrets honorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Hagelaget
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sommerfrydløkken AS

Wiggo Wollbråten

Haakon Dybvik

Camilla Østevold

Ana Golub

Frode Vågen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Frank Båtbukt og Camilla Østevold signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Frank Båtbukt og Camilla Østevold er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5292 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Wiggo Wollbråten	2019-2021
Nestleder	Haakon Dybvik	2019-2021
Styremedlem	Camilla Østevold	2020-2022
Styremedlem	Ana Golub	2020-2021
Styremedlem	Frode Vågen	2020-2022
Varamedlem	Oda Gulbrandsen	2020-2021
Varamedlem	Maja Schenkel	2020-2021
Varamedlem	Silje Schevig	2020-2021
Varamedlem	Nicklas Poulsen Viki	2020-2021
Valgkomiteen		
Frank Båtbukt		2020-2021
Mats Kvaløy Bjorbekk		2020-2021
Ines Margot Zander		2020-2021
Hagelaget		
Ana Golub		2020-2021
Eirik Nome		2020-2021
Amanda Rose Magnum		2020-2021

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

Generelle opplysninger om Sommerfrydløkken AS

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

Sommerfrydløkken AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 706 553, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser: Sigurds Gate 15 og 17, Hertugs Skules Gate 2-14, Bisp Niklas' Gate 6 og Kjølberggate 18-22.

Boligaksjeselskapet har gårdsnummer 231 og bruksnummer: 25, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 254, 255, 256, 398 og 400.

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

Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

**Fast ansatt vaktmester**

Sommerfrydløkken AS har en fast fulltidsansatt vaktmester. Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret har bevilget arbeidstøy i perioden. Det avholdes regelmessige møter med vaktmester hvor blant annet arbeidsmiljø ivaretas. Det er i samarbeid mellom styret og vaktmester utformet en arbeidsinstruks som vaktmester følger. Eventuelle utfordringer med hensyn til stillingen meldes om og hensyntas i disse møtene.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er i perioden blitt avholdt 11 ordinære styremøter. I tillegg har styret gjennomført ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte med forretningsfører OBOS.

Sommerfrydløkken AS har de siste årene gjennomført store og kostbare rehabiliteringsprosjekter som har medført økt fellesgjeld og høyere felleskostnader pr mnd for den enkelte. Styret har som følge av dette sett det som riktig å redusere aktivitetsnivået og inntil videre unngå nye prosjekter som medfører ytterligere låneopptak og økning i gjeld og kostnader. Det fremgår av gjennomgangen nedenfor at det i perioden er sett på fire forskjellige vedlikeholdstiltak som er av en viss størrelse, men ingen av disse er vedtatt gjennomført. Det gjelder helhetsplan for ute- og gårdsrom, nye vinduer, oppussing av oppganger og nytt callinganlegg.

Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:

Setningsskader bygningsmassen

Det ble i 2019 innrapportert bevegelser i bygningsmassen som medfører sprekker og riss. Det er registrert noen skader som er langt større og mer omfattende enn det som må påregnes og vedlikeholdes av beboer og eier av boligen. Spesialistfirma KIWA AS og Multiconsult AS har utarbeidet rapporter og anbefalinger. Det er tre forhold som er vurdert; 1) hvor mye beveger bygningsmassen seg 2) hva er årsaken til setningene 3) hvilke tiltak kan gjøres for å hindre nye bygningskader som følge av bevegelser i grunnen.

Multiconsult AS konkluderer med at bygningskonstruksjonen ikke er truet, og at setningshastigheten er lav. Det er vanskelig å fastslå årsaken til setningene, og det kan ikke utelukkes at det oppstår nye, som følge av at bygningsmassen er fundamentert direkte på løsmasser. Med utgangspunkt i at konstruksjonssikkerhet pr d.d. er ivarettatt og at utviklingen av rissene er nokså beskjedne fra 2015 til i dag, anses det ikke nødvendig med akutte tiltak. Styret har besluttet å montere gipsplomber i vegger markert med dato, og iverksette årlige rutiner for registrering av eventuelle bevegelser i bygningsmassen.

Det er Bisp Niklas' Gate 6 som har fått sprekker som må utbedres innvendig og utvendig. Dette arbeidet vil bli utført i mai/juni 2021.

Brannvern

Det har blitt utført kontroll av brannvernutstyr i alle enheter. Både røykvarslere og husbrannslanger er kontrollert i løpet av perioden. Kontrollen bestilles av styret, og utføres av Gowens AS.

Brannvernutstyret tilhører Sommerfrydløkken AS, og skal ikke fjernes fra leiligheten. Eier blir fakturert for kostnaden ved re-montering av nye røykvarslere eller husbrannslanger.

Gul liste

Sommerfrydløkken AS er nå på gul liste (juli 2020). Dette er Byantikvaren sin liste over verneverdige kulturminner i Oslo. Det betyr at Sommerfrydløkken AS er verneverdig, og i praksis så innebærer det av Byantikvaren vil uttale seg og gi råd ved byggesøknader til PBE i Oslo kommune. Dette gjelder kun ved utvendige endringer. Det er mer informasjon om hva dette betyr i praksis på byantikvarens nettside www.byantikvaren.oslo.kommune.no

Ny avtale med TELIA (tidl GET)

Det er inngått ny kollektiv avtale om levering av tv- og bredbånd, samt oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1 standard. Telia investerer i den sammenheng betydelig i å oppgradere nettet for å bedre kapasitet, hastighet og stabilitet. I forbindelse med oppgraderingen av nettet er utstyr som ikke støtter den nye oppgraderingen byttet ut.

Det er sendt ut brev (juni 2020) til alle beboere med informasjon om den nye kollektive avtalen.

Utskiftning av utebelysning

Det ble i forrige periode skiftet belysning til LED i oppganger og utenfor innganger. I tillegg er det i skiftet utelys som står på stolper. Dette gir bedre lys og på sikt lavere driftskostnader.

Leilighetsvinduer – felles eller enkeltvis utskiftning?

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 fargenyans 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. Det betyr at det er en del leiligheter som har dårlige vinduer, og henvendelse til styret om vinduer som må byttes tiltar.

Det er derfor sannsynlig at styret vil iverksette en kartlegging av vinduene i samtlige leiligheter høsten 2021, og etter det vurdere om det skal gjennomføres et nytt felles utskiftningsprosjekt.

Ute- og grøntområdet i gårdsrommet

Styret har ved hjelp av beboere med kompetanse på området fått utarbeidet en helhetlig plan for uterommet. Denne gjelder hele utvendige fellesarealet, både på utsiden av bygningsmassen og gårdsrommet, og inkluderer vurderinger knyttet til sykkelkur- og parkering, skur til barnevogner og annen utnyttelse og bruk av uterommet. Det er tidligere (2019) gjennomført en befaring med OBOS Prosjekt og mottatt tilbud på et forprosjekt ved bruk av en landskapsarkitekt. I tillegg er det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne for innspill og ideer (2020) Styret har valgt å ikke gå videre med OBOS Prosjekt, da dette var kostbart og kostnadsdrivende. Det er ønske om å bruke interne ressurser til noe av arbeidet, og neste fase vil være å presentere det konseptuelle på en



generalforsamling, samt få en entreprenør til å prosjektere hele eller deler av dette, med tanke på eventuell gjennomføring.

Nordisk Landskap har utført arbeider på busker, hekker, m.v sommeren 2020. Styret har kjøpt inn en bålpanne til felles bruk.

Porttelefoner/callinganlegg

Styret har i perioden sett på muligheter for å gå til innkjøp av et bedre og mer moderne porttelefonanlegg. Anlegget som er i dag begynner å bli dyrt å reparere på, samtidig som det vil bli vanskelig å få tak i nye deler. Styret har vurdert å avvente dette prosjektet.

Oppussing av oppganger

Styret har i perioden vurdert kostnader ved å gjennomføre en oppussing av samtlige oppganger, inkludert maling av rekkverk og lakkering av håndløpere, rens av gulv og maling av ytterdører.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken sitt eget eie (leil 37, HS 4) har i perioden blitt leid ut på nytt for to år. Leie pr mnd er 13 500,-

Dugnad og sosialt

Styret og vaktmester arrangerer vanligvis dugnad og litt sosialt for beboere både vår og høst. Våren 2020 ble det arrangert en musikkonsert i gårdsrommet.

Informasjon

Sommerfrydløkken har egen nettside www.sommerfrydlokken.no. Styret vil flytte informasjonen over på OBOS sin nye informasjonskanal som heter Vibbo. Logg deg på vibbo.no og ajourhold din e-post og mobilnummer direkte i dette systemet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 957 443.

Dette er ca kr 370 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune som fremgår av note 3 for andre inntekter sammen med vaskeriinntekter, inntekt fra Elvira med mer. Avviket for innkrevde felleskostnader skriver seg fra en feil i budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 807 609.

Dette er kr 731 220 lavere enn budsjettet og skyldes flere forhold:

- Drift og vedlikehold. I forbindelse med radiatorprosjektet fikk boligselskapet tilbakebetalt kr 192 500 fra Andenæs VVS da prosjektkostnaden hadde tatt høyde for flere radiatorer enn hva som ble montert.
- Energiprisene har vært rekordlave i 2020.
- TV/bredbånd, her har boligselskapet blitt kreditert kostnader som har medført en besparelse.
- Kommunale avgifter. Styret i samråd med vaktmester har gjort en vurdering av frekvensbehovet for søppelhenting og redusert fra 3 til 2 tømminger per uke. Dette gir besparelse på nærmere kr 120 000 per år.

GF vedtok å utbetale kr 70 000 ekstra i fjor til styrets medlem for ekstra innsats i forbindelse med merarbeid i tilknytning til nytt varmeanlegg. Beløpet fremgår under andre honorarer.

Resultat

Årets resultat på kr 2 120 898 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 1 699 847.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2020 en arbeidskapital på kr 2 979 459.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 100 000 til tiltak i bakgården. Her er det besluttet å benytte seg av interne ressurser i planleggingsfasen. Se for øvrig styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med tilsvarende energikostnader som 2020.

Forsikring

Forsikring på bygninger for 2021 har økt med ca kr 46 000.

Lån

Sommerfrydløkken AS har tre lån i OBOS-banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Sommerfrydløkken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Sommerfrydløkken.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LJTG-KSGJ5-SOSUW-HGLE-WBCT8-VAHJ1



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-10 12:59:24Z



Penneo document key: LJTGIKSGJ5-SOSUW-HIGLE-WBCT8-YAHJT

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 310 909	7 313 100	8 577 000	8 199 000
Andre inntekter	3	646 534	766 035	10 000	34 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 957 443	8 079 135	8 587 000	8 233 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-652 388	-660 316	-661 300	-651 500
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	15	-24 286	-24 266	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-15 233	-14 111	-14 000	-14 000
Andre honorarer		-334 000	-259 000	-310 000	-274 000
Forretningsførerhonorar		-243 283	-236 428	-244 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-83 691	-29 308	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 058 928	-14 362 675	-1 154 000	-445 000
Forsikringer		-357 979	-327 312	-358 000	-403 000
Kommunale avgifter	9	-855 823	-899 145	-965 300	-858 000
Energi/fyring	10	-922 494	-691 227	-1 200 000	-1 170 000
TV-anlegg/bredbånd		-644 078	-718 344	-735 000	-525 000
Andre driftskostnader	11	-445 429	-499 150	-514 000	-497 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 807 609	-18 891 282	-6 390 600	-5 313 500
DRIFTSRESULTAT		3 149 834	-10 812 146	2 196 400	2 920 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 518	37 468	15 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 082 453	-1 113 383	-1 388 000	-925 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 028 935	-1 075 916	-1 373 000	-895 000
ÅRSRESULTAT		2 120 898	-11 888 062	823 400	2 025 000
Overføringer:					
Udekket tap			0 -11 888 062		
Reduksjon udekket tap		2 120 898	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 397 328	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	15	230 527	254 813
SUM ANLEGGSMIDLER		11 933 535	11 957 821
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 230	71 822
Kundefordringer		1 178	23 244
Forskuddsbetalte kostnader		130 962	540 358
Andre kortsiktige fordringer	16	19 541	730 385
Energiavregning		0	348 684
Driftskonto OBOS-banken		32 265	399 051
Driftskonto OBOS-banken II		1 274	6 991
Sparekonto OBOS-banken		3 315 848	1 513 441
Innestående i andre banker		36 553	35 873
SUM OMLØPSMIDLER		3 550 851	3 669 848
SUM EIENDELER		15 484 387	15 627 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	405 900	405 900
Udekket tap	18	-33 665 760	-35 786
SUM EGENKAPITAL		-33 259 860	758
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	48 172 855	49 257 702
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 172 855	49 257 702
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 556	144 794
Leverandørgjeld		186 274	1 471 846
Skyldige offentlige avgifter	20	64 416	62 785
Påløpte renter		5 133	7 557
Annen kortsiktig gjeld	21	209 013	63 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 392	1 750 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 484 387	15 627 670
Pantstillelse	22	58 356 920	58 356 920
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03.05.2021
Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten/s/ Camilla Østevold/s/ Ana Golub/s/
Frode Vågen/s/ Haakon Dybvik/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 805 769
Lån/Renter	812 640
Lån fjernv.	599 964
Leie	162 000
Eiendomsskatt	8 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 389 037

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lån fjernv.	-4 152
Leie	-27 000
Felleskostnader	-46 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 310 909

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri-inntekter	45 760
Elvia, leie av nettstasjon	34 400
Utleie av hageparseller	6 400
Korrigeringer på reskonto	140
Salg av tilhenger	1 921
Tilskudd fra Oslo kommune vedr. omgjøring til fjernvarme	557 913
SUM ANDRE INNTEKTER	646 534

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-425 854
Overtid	-12 405
Påløpte feriepenger	-62 671
Fri bil, tlf etc.	-101
Arbeidsgiveravgift	-143 136
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 409
Pensjonskostnader innskudd	-10 121
AFP-pensjon	169
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Arbeidsklær	-199
SUM PERSONALKOSTNADER	-652 388

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 2019/2020, og er på kr 170 000.

Honorar til ekstern styreleder er etter avtale utbetalt med kr 264 000.

Styremedlem, Haakon Dybvik har også fått utbetalt ekstraordinært styrehonorar for særskilt ansvar vedr. nytt radiator og varmeanlegg på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning for kr 5 537, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 233.

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

Juridisk bistand, Bing Hodneland advokatfirma DA	-19 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 442
Multiconsult Norge AS	-47 717
Bistand setningsskade, USBL	-8 594
SUM KONSULENTHONORAR	-83 691

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse varmeanlegg, USBL	-110 730
Andenæs VVS AS, konvertering av fjernvarme og utskifting av radiatoranlegg	-62 500
Grorud Elektro-service AS, utskifting av utebelysning	-235 796
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-409 026
Drift/vedlikehold bygninger	-270 227
Drift/vedlikehold VVS	-9 192
Drift/vedlikehold elektro	-122 507
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 584
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 081
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 039
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 813
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 184
Egenandel	
forsikring	-20 000
Kostnader	
dugnader	-230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 058 928

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 667
Vann- og avløpsavgift	-605 741
Feieavgift	-2 691
Renovasjonsavgift	-238 723
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-855 823

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 127
Fjernvarme	-816 755
Andre fyringskostnader	-13 612
SUM ENERGI / FYRING	-922 494

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

Container	-15 545
Skadedyrarbeid	-6 656
Driftsmateriell	-43 086
Lyspærer og sikringer	-1 505
Vaktmestertjenester	-10 788
Renhold ved firmaer	-315 363
Snørydding	-2 238
Andre fremmede tjenester (bl.a. obl.tj.pensj, domene)	-5 377
Kontor- og datarekvisita	-4 694
Trykksaker	-3 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 537
Andre kontorkostnader	-876
Telefon	-6 649
Porto	-10 864
Drivstoff gressklipper/snøfreser	-152
Bilgodtgjørelse	-664
Reisekostnader	-173
Bankgebyr	-6 503
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 429

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 764
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 525
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 722
SUM FINANSINNTEKTER	53 518

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-279 775
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-535 833
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-266 845
SUM FINANSKOSTNADER	-1 082 453

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

Kostpris/bokført verdi	2 745 000
Rehabilitering bygg - kostpris	311 805
Overført tomteverdi i år, 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	-473 187
Avskrevet i år	-24 286
	230 527
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	230 527

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-24 286
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring brenseloppgjør	13 141
Utleie av hageparseller	6 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 541

**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, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011

-16 284 721

Nedbetalt tidligere

3 481 813

Nedbetalt i år

513 245

-12 289
663

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-27 000 000

Nedbetalt tidligere

2 492 440

Nedbetalt i år

893 161

-23 614
399

OBOS-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-12 050 000

Økning i år

-615 000

Nedbetalt tidligere

102 766

Nedbetalt i år

293 441

-12 268
793**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-48 172**
855**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-36 553

Skyldig arbeidsgiveravgift

-27 863

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-64 416****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-62 671

Påløpte kostnader, gjelder strøm og fjernvarme desember

-146 342

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-209 013**



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	48 172 855
TOTALT	48 172 855

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 397 328
Tomt	305 680
TOTALT	11 703 008



Annem informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

Styret har e-post styret@sommerfrydløkken.no. Se Sommerfrydløkken AS sin hjemmeside på sommerfrydløkken.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sommerfrydløkken AS har avtale om vaktmestertjeneste med Klaus Dieter Albroscheti, 99294781 som kan kontaktes på telefon 45 46 18 85

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

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Absolutt Rent om renhold av fellesarealene.

Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret eller vaktmesteren.

Nøkler/skilt

Nøkler, adgangsbrikker, skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos styret.

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Gowens AS er boligselskapets leverandør av brannkontroller og utstyr.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sommerfrydløkken AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Transformator i gårdsrommet

Elvia AS (Hafslund Nett AS) har en gammel avtale (1932) om å leie av grunn til en nettstasjon på Sommerfrydløkken sin eiendom. Dette er en avtale vi ikke kan fri oss fra ettersom det sikrer levering av strøm til nærområdet inkludert egne bygg. De har en lovpålagt rett til dette. Det er en løpende avtale om årlig leie på kr 4 400,- som KPI-justeres årlig. Beløpet faktureres fra OBOS hvert år heretter.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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 utskifting 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. Oppussing av oppgangene inkludert baktrapper
2007 - 2007	Skifte av vinduer Bisp. Niklgt/Hertug Sk	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/sysselhus	
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	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000 og gjelder for perioden 2020/-21.

Styreleder er ekstern og honoreres iht. kontrakt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.



Sak 5

IN-ordning

Forslag fremmet av: Ruben Karlsnes Skilnand

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Er helt ny i borettslaget.

IN-ordning hadde vært gunstig å hatt. Muligheten til å kunne velge selv om man vil betale ned fellesgjelden. Dette er veldig attraktivt når man en gang i fremtiden skal selge.

Styrets innstilling

Se vedlegg for styrets kommentar til innkommet forslag.

Forslag til vedtak

Innføring av IN-ordning

Vedlegg

1. Styrets kommentar til aksjeeiers forslag.pdf



Styrets kommentar til aksjeeiers forslag

Mottatt forslag til Generalforsamlingen i Sommerfrydløkken AS aksjeselskap er eiers ønske om at det vedtas etablering av Individuell Nedbetaling av fellesgjeld.

Individuelle nedbetaling har vært opp til behandling på tidligere generalforsamlinger (2016 og 2017) uten å bli vedtatt. Det er fordeler og ulemper ved ordningen, og for å kunne vurdere om dette er noe som Sommerfrydløkken AS er tjent med, så er det nødvendig å forklare hva ordningen går ut på.

Fra forretningsfører OBOS har vi mottatt følgende oppdatert informasjon:

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.



Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Sommerfrydløkken AS må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.



Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning, utover at det påfører felleskapet årlige kostnader, samt at det fratrukket boligselskapet i praksis muligheten til å binde renta. Styrets kjennskap til erfaringer fra andre boligselskaper som går inn for denne ordningen, er at dette ofte blir en ordning som brukes av få, mens de årlige kostnadene ved den betales av alle. Dersom de som er for denne ordningen med sikkerhet vet at de vil benytte seg av den, så ser ikke styret noen ulemper ved at ordningen godkjennes av generalforsamlingen. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Det viktige for styret i denne saken er at den brukes av mange, og at administrasjonskostnadene ikke blir en kostnad for noe ingen eller svært få benytter seg av.

Kostnader ved ordningen

Ordningen vil koste boligselskapet kr 37500,- + 5 000,- i etablering av en sikringsfundsordning, dvs 42 500 kroner. De årlige kostnadene vil utgjøre kr 15 450,- pr lån (IN) + 0,5%-1,5% av de totale felleskostnader på kr 8 389 000 (Sikringsfond). Legges 1,5% til grunn så er de årlige kostnadene ved ordningen + 125 000,- , dvs kr 140 450,- pr år. I beste fall, dersom 0,5% legges til grunn, så blir de årlige kostanden i lånets løpetid bli + kr 42 000, dvs kr 57 450 pr år.

Det er sannsynlig at sistnevnte tall er de mest korrekte. Ganger vi det opp med ett sammenslått og refinansiert lån med 25 års løpetid, så blir de totale kostnadene til OBOS for å administrere ordningen kr 1 436 000,-

I tillegg må eier betale kr 5 000,- i et engangsgebyr ved bruk av ordningen.

Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.



Sak 6

Økning av styrets honorar

Forslag fremmet av: Frank Båtbukt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets arbeid er arbeidskrevende og tar mye av folks fritid. Vi foreslår derfor at honoraret til styret på kr 170 000,- KPI-justeres siste år med kr 5 000,-, og i tillegg økes med 20 000 kr, tot 195 000 kr for styreperioden 2020/2021. Styret fordeler selv potten på de respektive styre- og varamedlemmene. Dette gjelder ikke styreleder som for tiden er ekstern og har kontraktsfestet sitt honorar.

Forslag til vedtak

Honoraret til styret settes til kr 195 000 for perioden 2020/-21.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Wiggo Wollbråten

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ana Golub

Elisabeth Walter

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Amanda Rose Magnum

Cecilie Espedokken Vik

Haakon Dybvik

Nicklas P. Vicki

Vedlegg

1. FORSLAG NYTT STYRE FOR SOMMERFRYDLØKKEN 2021.pdf

2. Avtale ekstern styreleder Sommerfrydløkken boligaksjeselskap_2021.pdf



FORSLAG STYRE FOR SOMMERFRYDLØKKEN 2021-2022

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Periode valt</u>	
Leiar	Wiggo Wollbråten	-	2021-2023	Attval
Styremedlem	Camilla Østevold	Hertug Skules gate 6	2020-2022	Ikkje på val
Styremedlem	Frode Vågen	Kjøllberggata 18	2020-2022	Ikkje på val
Styremedlem	Ana Golub	Hertug Skules gate 4	2021-2023	Attval
Styremedlem	Elisabeth Walter	Kjøllberggata 22	2021-2023	Ny
Varamedlem	Nicklas P. Vicki	Kjøllberggata 22	2021-2022	Attval
Varamedlem	Haakon Dybvik	Kjøllberggata 20	2021-2022	Ny*
Varamedlem	Amanda Rose Magnum	Bisp Nikolas 6	2021-2022	Ny
Varamedlem	Cecilie Espedokken Vik	Hertug Skules gate 4	2021-2022	Ny

*Haakon er nestleiar i dagens styre

Hagelaget 2021-2022:

Ana Golub, Hertug Skules gate 4

Morten Reitan, Kjøllberggata 20

Cecilie Espedokken Vik, Hertug Skules gate 4

Ny valkomité:

Ines Zander, Hertug Skules gate 4

Mats Kvaløy-Bjørbeek, Hertug Skules gate 8

Frank Båtbukt, Hertug Skules gate 8



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **AS Sommerfrydløkken** (org.nr. 921 706 553) og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** (org.nr 998 755 956) er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for AS Sommerfrydløkken for en periode på 2 år fra **1. juni 2021**. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets eventuelle ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil en annen advokat fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet (146 leil.) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 274 000,- pr. år**. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.



§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/ Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av denne avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling/sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, 31. mai 2021

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,
styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/ Wiggo Wollbråten

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,
styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



Sak 8

Hagelaget

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Ana Golub

Cecilie Espedokken Vik

Morten Reitan



Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Frank Båtbukt

Ines Zander

Mats Kvaløy-Bjørbekk



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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