



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 720 098
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: S/E SORGENFRIGATEN 34
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 683 096	1 573 880
Sum inntekter		1 683 096	1 573 880
Kostnader			
Lønnskostnad		262 103	247 098
Annen driftskostnad		1 321 366	1 294 906
Sum kostnader		1 583 469	1 542 004
Driftsresultat		99 627	31 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 905	16 338
Sum finansinntekter		17 905	16 338
Annen finanskostnad		49 436	43 287
Sum finanskostnader		49 436	43 287
Netto finans		-31 531	-26 949
Ordinært resultat før skattekostnad		68 096	4 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 096	4 927
Årsresultat		68 096	4 927
Totalresultat		68 096	4 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 096	4 927
Sum overføringer og disponeringer		68 096	4 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 446	102 187
Sum fordringer		98 446	102 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 281	333 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 281	333 691
Sum omløpsmidler		488 728	435 878
SUM EIENDELER		488 728	435 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		594 261	662 357
Sum opptjent egenkapital		-594 261	-662 357
Sum egenkapital		-594 261	-662 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		921 786	1 028 431
Sum annen langsiktig gjeld		921 786	1 028 431
Sum langsiktig gjeld		921 786	1 028 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		316	225
Leverandørgjeld		80 200	4 065
Skyldige offentlige avgifter		21 388	14 865
Annen kortsiktig gjeld		59 299	50 649
Sum kortsiktig gjeld		161 203	69 804
Sum gjeld		1 082 989	1 098 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		488 728	435 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407487

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 720 098
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: S/E SORGENFRIGATEN 34
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 683 096	1 573 880
Sum inntekter		1 683 096	1 573 880
Kostnader			
Lønnskostnad		262 103	247 098
Annen driftskostnad		1 321 366	1 294 906
Sum kostnader		1 583 469	1 542 004
Driftsresultat		99 627	31 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 905	16 338
Sum finansinntekter		17 905	16 338
Annen finanskostnad		49 436	43 287
Sum finanskostnader		49 436	43 287
Netto finans		-31 531	-26 949
Ordinært resultat før skattekostnad		68 096	4 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 096	4 927
Årsresultat		68 096	4 927
Totalresultat		68 096	4 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 096	4 927
Sum overføringer og disponeringer		68 096	4 927



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 446	102 187
Sum fordringer		98 446	102 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 281	333 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 281	333 691
Sum omløpsmidler		488 728	435 878
SUM EIENDELER		488 728	435 878
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		594 261	662 357
Sum opptjent egenkapital		-594 261	-662 357



Sum egenkapital	-594 261	-662 357
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	921 786	1 028 431
Sum annen langsiktig gjeld	921 786	1 028 431
Sum langsiktig gjeld	921 786	1 028 431
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	316	225
Leverandørgjeld	80 200	4 065
Skyldige offentlige avgifter	21 388	14 865
Annen kortsiktig gjeld	59 299	50 649
Sum kortsiktig gjeld	161 203	69 804
Sum gjeld	1 082 989	1 098 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	488 728	435 878



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

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 2023

S/E Sorgenfrigaten 34

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 1013





Velkommen til årsmøte i S/E Sorgenfrigaten 34

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1013>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til strømsparing
7. Forslag til strømmålere for varmtvann
8. Forslag til solskjerming
9. Forslag om å avvikle vaskerom
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Sorgenfrigaten 34



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.

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Lise Jensen Ytreland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eva Harris Bjureus og Petter Rimtun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

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. 1013 Årsrapport til styrerommet.no siste versjon.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Forslag til strømsparing

Forslag fremmet av:

Eva Harris Bjureus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At det, for å spare energi, blir montert lamper med bevegelsesensor i kjellerrom, kjellerboder, vaskeri, sykkelrom, lofts-boder og rømningstrapp.

Styrets innstilling



Slik styret ser det er kostnaden større for å installere lys med bevegelsessensor, enn det strømforbruket vi reelt sparer. Styret oppfordrer alle som ferdes i kjelleren å skru av lyset etter seg.

Forslag til vedtak

Installeres lys med bevegelsessensor i kjeller

Sak 7

Forslag til strømmålere for varmtvann

Forslag fremmet av:

Eva Harris Bjureus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag for å spare energi og for å få laver elregning.

Se på varmtvann forbruket. Kan vi installere målere for hver leilighet?

Noen ønsker å dusje lenge og tar oppvasken med rinnende varmtvann, men det koster ikke mer.

Siden vi har felles varmtvann betaler de med større leiligheter mer for varmtvann selv om de har lavere forbruk.

Det skulle kanskje gå å få ned elforbruket for oppvarming av varmtvann hvis hver leilighet betalte for faktisk forbruk.

Hvis du betaler for det du bruker vil du se at det vil lønne seg å dra ned på varmtvann forbruket og spare energi.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Kostnaden ved å installere dette er betydelig, og sett i lys av sameiets økonomi vil kostnaden bli dekket av en ekstraordinær innbetaling fra samtlige boliger. Vi oppfordrer alle å begrense bruk av varmtvann da dette går av felleskostnader som helst skal gå til vedlikehold av fellesareal og fasade.

Forslag til vedtak

Installere strømmålere til varmtvann for hver leilighet



Sak 8

Forslag til solskjerming

Forslag fremmet av:

Petter Rimtun

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tatt opp tidligere, men jeg tenker på utvendig solskjerming.

Dette er i all hovedsak relevant for oss som bor mot vest.

Det jeg tenker på er relativ diskrete braketter som settes rundt vinduskanten. Det justerer man opp og ned selv etter behov.

Jeg kan ikke forstå at dette vil være sjenerende for naboene. De er stille og blafrer ikke i vinden.

Samt de vil ha samme farge som vinduskarmer osv.

Noen har markise, og noen har parasoll. Jeg tror braketter på vinduene gir mye bedre effekt. Samt at det synes mindre.

Solskjerming på innsiden er en dårlig trøst i forhold til på utsiden, hvor Ingen solvarme slipper inn

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Da dette ikke er noe alle leiligheter har behov for, er styrets innstilling at det dannes en felles interessegruppe blant leilighetene som ønsker dette installert. Interessegruppen kan selv hente inn tilbud og gå sammen om å installere solskjerming på egen bekostning.

Forslag til vedtak

Solskjerming påkostes av sameiet

Sak 9

Forslag om å avvikle vaskerom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er et fellesvaskeri i kjelleren som benyttes av ca. 20% av beboerne. Styret har det siste året erfart at det er kostnadskrevende å holde maskinene med service, strøm og tilgangsstyring. Det har vært installert en elektronisk dørlås som ved et tilfelle har blitt brutt opp, mange låser ikke vaskeriet etter bruk og deler dørkode med andre som ikke har betalt.

Det er stadig flere som installerer vaskemaskiner i egen leilighet, og det finnes per i dag gode løsninger for å også få dette på små bad.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avvike vaskerommet og selge maskinene.

Forslag til vedtak

Avvikle vaskerom og selge maskiner.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Laila Johns og Erlend Sletvold er i valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn Siri Sælemyr-Mortensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lise Jensen Ytreland
- Thea Jensen Ytreland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Borge-Hansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Ytreland	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Eivind Borge-Hansen	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Thea Ytreland	Jon Smørs Vei 16
Varamedlem	Eva Harris Bjurøus	Sorgenfrigata 34

Valgkomiteen

Boye Andersen	Arendalsgata 14
Laila Johns	Sorgenfrigata 34

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 S/E Sorgenfrigaten 34

Sameiet består av 47 seksjoner.

S/E Sorgenfrigaten 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975720098, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 346

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

S/E Sorgenfrigaten 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det ble holdt 7 styremøter i 2022/23. Styret har arbeidet med løpende vedlikehold i gården. I mai ble det leid inn container og el-bur for å gi gårdens eiere anledning til å kvitte seg med det avfallet som ikke fjernes av renholdsverket. Samtidig ble det ryddet i gangene på loft og kjeller. Styret opplever at det dessverre er ofte ting blir etterlatt i kjeller og garasje etter utflytting, så vi valgte derfor å bestille en container i november som et tiltak for å unngå dette.

I juni ble det arrangert dugnad som tiltak for å bedre grøntarealet utenfor bygget. Vi oppfordrer flere til å delta på dette. Styret vil videre oppfordre alle å behandle fellesareal ryddig og rent. Vi har fått på plass en elektronisk styretavle i oppgangen, der beboere kan få informasjon om det som skjer i sameiet.

Det ble i sommer gjort skade på gulvet trappeoppgang og oppgang i 3. etasje etter frakt av ødelagt vaskemaskin. Det lakk kjemikalier ut som lagde stygge merker, og «Recover» er fortsatt i prosess med å reparere skadene. Det har gjennom høst og vinter vært problemer med røykgassviftene og begge piper. Problemet er kjent fra før, og det har vært slik en god stund. Det har vært forsøkt utbedret av GK inneklime ved flere anledninger uten hell. Det viser seg at installasjonen er gjort feil av fagmann som installerte dette i sin tid, og vi er i prosess med GK for å komme til bunns i dette. Vi ber om tålmodighet i denne prosessen. I forbindelse med utbedring av røykgassvifte er det også gjennomført en el-kontroll av fellesareal. Feil har blitt utbedret.

Det ble i november gjennomført brannrunder i sameiet med kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat. Vi opplever at beboerne i stor grad har hatt dette i orden, og har utbedret feil og mangler i ettertid av inspeksjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. 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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 327 525.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Sorgenfrigaten 34.

Lån

S/E Sorgenfrigaten 34 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i S/E Sorgenfrigaten 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Sorgenfrigaten 34 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2VOEH-4GECG-7THPK-1OGPF-P8GPN-6X3ZO



S/E SORGENFRIGATEN 34
ORG.NR. 975 720 098, KUNDENR. 1013

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 341	1 459 788	1 460 000	1 662 000
Andre inntekter	3	20 755	114 092	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 683 096	1 573 880	1 460 000	1 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-172 103	-157 098	-163 000	-158 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 508	-6 650	-6 800	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 870	-79 335	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-5 410	-77 923	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-120 155	-347 526	-79 600	-172 000
Forsikringer		-156 277	-137 278	-144 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-300 786	-290 105	-294 000	-339 000
Energi/fyring		-512 230	-226 610	-150 000	-362 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 714	-83 755	-86 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-51 417	-45 724	-31 000	-36 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 583 469	-1 542 004	-1 135 400	-1 506 500
DRIFTSRESULTAT		99 627	31 876	324 600	155 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 905	16 338	0	1 000
Finanskostnader	12	-49 436	-43 287	-41 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 531	-26 949	-41 000	1 000
ÅRSRESULTAT		68 096	4 927	283 600	156 500

Overføringer:

Reduksjon udekket tap		68 096	4 927		
-----------------------	--	--------	-------	--	--

S/E SORGENFRIGATEN 34
ORG.NR. 975 720 098, KUNDENR. 1013

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		5 219	15 473
Forskuddsbetalte kostnader		93 227	86 714
Driftskonto OBOS-banken		283 722	232 509
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 389	8 786
Sparekonto OBOS-banken		93 170	92 396
SUM OMLØPSMIDLER		488 728	435 878

SUM EIENDELER**488 728****435 878****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-594 261	-662 357
SUM EGENKAPITAL		-594 261	-662 357

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	921 786	1 028 431
SUM LANGSIKTIG GJELD		921 786	1 028 431

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		43 024	7 175
Leverandørgjeld		80 200	4 065
Skyldige offentlige avgifter	15	21 388	14 865
Påløpte renter		316	225
Annen kortsiktig gjeld	16	16 275	43 474
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 203	69 804

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**488 728****435 878**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Lise Ytreland\

Eivind Borge-hansen\

Thea Ytreland\

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og

kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 552 493
GET internett	109 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 341

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger/ViaOBOS	18 720
Flyttegebyr beboere	1 000
Gebyr husleie	35
Nettinnbetalinger/ViaOBOS	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 755

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-123 438
Påløpte feriepenger	-16 275
Arbeidsgiveravgift	-32 390
SUM PERSONALKOSTNADER	-172 103

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 508.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 410
SUM KONSULENTHONORAR	-5 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 871
Drift/vedlikehold elektro	-7 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 895
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 834
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 155

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-153 136
Feieavgift	-9 619
Renovasjonsavgift	-138 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 786

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-15 337
Driftsmateriell	-16 012
Andre fremmede tjenester	-9 294
Trykksaker	-1 417
Andre kontorkostnader	-2 457
Telefon, annet	-1 469
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-638



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-51 417**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 207
SUM FINANSINNTEKTER	17 905

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 089
Renter på leverandørgjeld	-347
SUM FINANSKOSTNADER	-49 436

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-800 000	
Nedbetalt tidligere	461 417	
Nedbetalt i år	37 507	
		-301 076

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	610 152	
Nedbetalt i år	69 138	



	-620 710
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-921 786

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 389
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 999
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 388

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatte feriepenger	-16 275
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 275



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78906547. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 1013 **Selskapsnavn:** S/E Sorgenfrigaten 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lise Jensen Ytreland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Harris Bjureus og Petter Rimtun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag til strømsparing

Installeres lys med bevegelsessensor i kjeller

For

Mot

Sak 7 Forslag til strømmålere for varmtvann

Installere strømmålere til varmtvann for hver leilighet

For

Mot

Sak 8 Forslag til solskjerming

Solskjerming påkostes av sameiet

For

Mot

Sak 9 Forslag om å avvikle vaskerom

Avvikle vaskerom og selge maskiner.

For

Mot

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



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Linn Siri Sælemyr-Mortensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Lise Jensen Ytreland

Thea Jensen Ytreland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eivind Borge-Hansen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.