



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 717 409	2 459 633
Sum inntekter		2 717 409	2 459 633
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 630 809	2 287 908
Sum kostnader		1 744 909	2 402 008
Driftsresultat		972 500	57 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 001	292 710
Sum finansinntekter		3 001	292 710
Annen finanskostnad		426 679	319 630
Sum finanskostnader		426 679	319 630
Netto finans		-423 678	-26 920
Ordinært resultat før skattekostnad		548 822	30 705
Ordinært resultat etter skattekostnad		548 822	30 705
Årsresultat		548 822	30 705
Totalresultat		548 822	30 705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 822	30 705
Sum overføringer og disponeringer		548 822	30 705



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			
Kundefordringer		3 180	420
Andre fordringer		301 305	616 869
Sum fordringer		304 485	617 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 006	36 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 006	36 907
Sum omløpsmidler		875 491	654 196
SUM EIENDELER		875 491	654 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 104 399	10 653 221
Sum opptjent egenkapital		-10 104 399	-10 653 221
Sum egenkapital		-10 104 399	-10 653 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 597 513	10 863 256
Sum annen langsiktig gjeld		10 597 513	10 863 256
Sum langsiktig gjeld		10 597 513	10 863 256
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 077	1 815
Leverandørgjeld		308 538	155 974
Annen kortsiktig gjeld		70 762	286 372
Sum kortsiktig gjeld		382 377	444 161
Sum gjeld		10 979 890	11 307 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 491	654 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358771

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 717 409	2 459 633
Sum inntekter		2 717 409	2 459 633
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 630 809	2 287 908
Sum kostnader		1 744 909	2 402 008
Driftsresultat		972 500	57 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 001	292 710
Sum finansinntekter		3 001	292 710
Annen finanskostnad		426 679	319 630
Sum finanskostnader		426 679	319 630
Netto finans		-423 678	-26 920
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		548 822	30 705
Årsresultat		548 822	30 705
Totalresultat		548 822	30 705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 822	30 705
Sum overføringer og disponeringer		548 822	30 705



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

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			
Kundefordringer		3 180	420
Andre fordringer		301 305	616 869
Sum fordringer		304 485	617 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 006	36 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 006	36 907
Sum omløpsmidler		875 491	654 196
SUM EIENDELER		875 491	654 196
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 104 399	10 653 221
Sum opptjent egenkapital		-10 104 399	-10 653 221



Sum egenkapital	-10 104 399	-10 653 221
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 597 513	10 863 256
Sum annen langsiktig gjeld	10 597 513	10 863 256
Sum langsiktig gjeld	10 597 513	10 863 256
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 077	1 815
Leverandørgjeld	308 538	155 974
Annen kortsiktig gjeld	70 762	286 372
Sum kortsiktig gjeld	382 377	444 161
Sum gjeld	10 979 890	11 307 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	875 491	654 196



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sørkedalsveien 1 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 13. mars 2023

Selskapsnummer: 5066





Velkommen til årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E

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 9. mars kl. 11:00 og lukker 13. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5066>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Klargjøring vedrørende utskifting av viduer og dører
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sørkedalsveien 1 S/E



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rådgiver velges til å være møteleder og moderere møte.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sophia Susanne Traub Wulff velges til å signere.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5066 utkast vedlegg sak 4.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 100 000

Sak 6

Klargjøring vedrørende utskifting av vinduer og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

1. Byggets generelle tilstand

Styret har vurdert at det på sikt vil være behov for vedlikehold av byggets fasade. Det er ikke mulig å tidfeste når behovet for vedlikehold vil inntreffe. Det har tidligere vært antydnet at det er snakk om et 5-10 års perspektiv, men dette vil avhenge av i hvor stor grad fasaden forvitrer i årene fremover.

Avhengig av hvor omfattende vedlikehold som kreves kan det på samme tidspunkt bli aktuelt å gjennomføre utskifting av vinduer og balkongdører i bygget. Dette vil også avhenge av den generelle tilstanden på daværende tidspunkt.

2. Individuelle ønsker om oppgradering av vinduer og balkongdører



Styret har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere om muligheten for å oppgradere vinduer og balkongdører. I 2021 ble det derfor iverksatt en prosess med å hente inn priser på vinduer og dører. Dette skulle være en frivillig utskifting av vinduer og balkongdører hvor seksjonseiere selv måtte inngå avtale med valgt entreprenør. For å kunne samkjøre riggekostander og oppnå stordriftsfordeler valgte styre å organisere prosjektet på vegne seksjonseierne som ønsket utskifting. Utskiftingen var planlagt å skje sommeren 2022.

Det var fra starten oppgitt som en forutsetning at seksjonseiere som frivillig valgte å bytte ut sine vinduer og balkongdører skulle fritas fra å delta på en eventuell fremtidig total utskifting. Etter konsultasjon med juridisk avdeling hos OBOS ble det klart at styret ikke kan *garantere* at enkelte seksjoner fritas fra økonomisk ansvar i evt. fremtidige fellesprosjekter. Ettersom dette var en forutsetning fra starten, ble prosjektet skrinlagt. Det vises til styrets skriv datert 24.09.2022.

Som informert i vårt skriv 24.09.2022 er entreprenør (Byggsørvis) informert om at vi ikke ønsker å gå videre med prosjektet i denne omgang. Styret har siden den gang fortsatt å utøve sameiets lovpålagte vedlikehold.

Veien videre:

Enkeltseksjoner som til tross av styrets vurdering, likevel ønsker å bytte sine vinduer eller balkongdører kan gjøre dette for egen regning og risiko. Den enkelte anbefales å kontakte styret, som kan bistå med anbefaling av entreprenør og vindustype, samt koordinere med evt. øvrige seksjoner som planlegger utskifting. Det påpekes likevel at seksjoner som bytter vinduer ikke kan garanteres reduserte kostnader i et evt. fremtidig fellesprosjekt.

Det er også en del spørsmål fra seksjonseiere om klimatilskudd fra eksempelvis Enova og Oslo Kommune. Styret har tidligere undersøkt mulighetene for å motta klimatilskudd ved bytte av vinduer i borettslaget. Konklusjonen den gang var at klimatilskudd forutsatte en så høy kvalitet på vinduene at det ikke var hensiktsmessig å gå videre med. Ved en evt. utbedring av byggets fasade bør slike muligheter undersøkes på nytt.

Styret vil fortløpende vurdere behovet for å gjennomføre en total utskifting av sameiets vinduer og balkongdører. Styret vurderer at det ikke riktig tidspunkt for dette akkurat nå.

Styrets forslag til vedtak følger under. Dersom årsmøtet ikke godtar dette, er det likevel ikke å anse som et vedtak om å gjennomføre tiltak på fasader eller vinduer.

Forslag til vedtak

Sameiet tar dette til orientering. Styret forsetter å utøve sameiets vedlikeholdsplikt ved å holde bygningens tilstand forsvarlig ved like.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thuan Alexander Ung



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Christoffer Kolberg	Sørkedalsveien 1 B
Styremedlem	Vegar Løken Bergum	Sørkedalsveien 1 C
Styremedlem	Stine Eilertsen	Sørkedalsveien 1 B
Styremedlem	Brwa Anwar Hama	Sørkedalsveien 1 C
Styremedlem	Sophia Susanne Traub Wulff	Sørkedalsveien 1 C
Varamedlem	Emma Sofie Berg	Sørkedalsveien 1 A
Varamedlem	Ilmi Gutzeit Mathiesen	Langlia 3

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sørkedalsveien 1 S/E

Sameiet består av 58 seksjoner.

Sørkedalsveien 1 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983803962, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 217

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

Sørkedalsveien 1 S/E 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2022. Her følger en kort beskrivelse av de viktigste sakene som styret har behandlet og gjennomført i perioden.

Vinduer og fasade – styret har jobbet med å kartlegge krav og regelverk ved utskifting av vinduer. I første halvår forsøkte styret å få organisert et felles prosjekt for de som frivillig ville bytte ut sine vinduer og balkongdører. Dessverre måtte dette prosjektet avsluttes etter sommeren. I andre halvår har styret jobbet med å kartlegge veien videre. Det vises til egen sak på årsmøtet om dette.

Generelt vedlikehold – styret jobber kontinuerlig med generelt vedlikehold av gården. I 2022 har det ikke vært noen store vedlikeholdssaker. Det har vært jobbet med vedlikehold av heiser, elektrisk anlegg, dører og låser.

Søppel – vi blir tidvis plaget med hensatt søppel i skur og oppganger. Styret forsøker å ta tak i slike saker umiddelbart og varsle vaktmester som er ansvarlig for fjerning. Hensatt søppel medfører unødvendig tidsbruk og unødvendige kostnader for sameiet. Dersom alle bidrar til å kaste søppel i riktig avfallsdunk eller i container som bestilles to ganger i året gjør dere det lettere for styret å holde felleskostnadene nede.

HMS – styret har gjennomført årlig HMS-runde i gården. Et av punktene som ble avdekket var at det manglende rømningskilt. Styret har dialog med vaktmester om montering av nye skilter.

Vaktmester – Styret besluttet i løpet av 2022 å si opp tidligere leverandør av vaktmestertjenester Vaktmester Andersen AS. Beslutningen ble tatt etter et ønske fra styret om å øke kvaliteten på vaktmestertjenestene som blir levert til sameiet. Videre ble det lagt vekt på å utforske mulighetene for eventuelle kostnadsbesparelser i forbindelse med nevnte tjenester. Det ble gjort befaringer med potensielle kandidater, hvor kvaliteten på tjenesten de kunne tilby og pris var to viktige beslutningsfaktorer. Styret valget basert på dette å inngå en avtale med Volvat Vaktmestertjenester ved daglig leder Odd Arvid Tryti Haga. Volvat Vaktmestertjenester startet sitt arbeid for sameiet 01.02.2023.



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.

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 493 114



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 413 000 til større vedlikehold.

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 vi 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 Sørkedalsveien 1 S/E.

Lån

Sørkedalsveien 1 S/E 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 5,5 % økning av felleskostnadene, samt en økning av internettkostnad for å kreve inn etter faktisk kostnad per beboer fra 01.02.22 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sørkedalsveien 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørkedalsveien 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: S00XY-C1S14-YZPEY-8ODME-G2AIN-0OEIG



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-25 01:14:33 UTC



Penneo document key: S00XY-C1514-YZPEY-8ODME-GZAIN-0OEIG

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.

Vedlegg 1

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/validator>

13 av 26

5006 Utkast Vedlegg sak 4.pdf



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 716 509	2 394 356	2 629 000	2 664 000
Innbetalinger		0	33 874	0	0
Andre inntekter	3	900	31 403	55 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 717 409	2 459 633	2 684 000	2 664 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 698	-7 436	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 740	-132 885	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-120 579	-90 947	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-307 439	-1 042 283	-467 000	-413 000
Forsikringer		-271 003	-261 519	-265 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-267 260	-263 849	-266 135	-320 500
Energi/fyring		-106 178	-106 027	-60 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 791	-139 438	-135 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-265 122	-243 525	-229 500	-263 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 744 909	-2 402 008	-1 739 735	-1 860 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		972 500	57 625	944 265	803 400
DRIFTSRESULTAT		972 500	57 625	944 265	803 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 001	292 710	0	2 000
Finanskostnader	12	-426 679	-319 630	-302 000	-531 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-423 678	-26 920	-302 000	-529 000
ÅRSRESULTAT		548 822	30 705	642 265	274 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		548 822	30 705		



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 820	28 481
Kundefordringer		3 180	420
Forskuddsbetalte kostnader		68 962	67 981
Andre kortsiktige fordringer	13	42 188	28 718
Energiavregning	17	154 335	491 689
Driftskonto OBOS-banken		570 994	36 895
Sparekonto OBOS-banken		12	12
SUM OMLØPSMIDLER		875 491	654 196
<hr/>			
SUM EIENDELER		875 491	654 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14 , 15	-10 104 399	-10 653 221
SUM EGENKAPITAL		-10 104 399	-10 653 221
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 597 513	10 863 256
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 597 513	10 863 256
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 537	56 575
Leverandørgjeld		308 538	155 974
Påløpte renter		3 077	1 815
Annen kortsiktig gjeld	18	27 225	229 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		382 377	444 161
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 491	654 196
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, ..2023

Styret i Sameiet Sørkedalsveien 1



Lars Christoffer Kolberg

Vegar Løken Bergum

Stine Eilertsen

Brwa Anwar Hama

Sophia Susanne Traub Wulff

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 KLASIFISERING 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.



Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 901 432
Kapitalkostnader lån	565 818
Internett	128 952
Forretningslokale	55 198
Regulering administrasjonsavtale på lån	53 109
Husleie/reklameplass	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 716 509

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra beboer	900
SUM ANDRE INNTEKTER	900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 698.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 235
Andre konsulentonorarer, ekstern	-103 344
SUM KONSULENTHONORAR	-120 579

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

Drift/vedlikehold bygninger	-65 439
Drift/vedlikehold VVS	-2 529
Drift/vedlikehold elektro	-27 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-182 560
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 761
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 439

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-267 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 260

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 148
Vaktmestertjenester	-121 836
Renhold ved firmaer	-92 228
Snørydding	-11 654
Andre fremmede tjenester	-25 629
Andre kontorkostnader	-722
Bank- og kortgebyr	-2 905
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 122

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	926
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 018
Andre renteinntekter	57
SUM FINANSINNTEKTER	3 001

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-390 945
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 454
Renter på leverandørgjeld	-280
SUM FINANSKOSTNADER	-426 679

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetalt kapitalkostnader	-565818	
Betalte renter og gebyrer	390945	
Betalte avdrag	227982	
Regulering	-10921	
Sum avregningskonto		42 188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		42 188

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-5 091 400	
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-9 964 490	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 951 491	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-10 104 399

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	101 234	
Nedbetalt i år	37 761	
		-861 005

OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-15 786 132	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	870 151	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	227 982	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	4 951 491	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-9 736 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 597 513****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -949 538

SUM INNETEKTER **-949 538****KOSTNADER**

Administrasjon 7 289

Fjernvarme 857 429

Vann 239 156

SUM KOSTNADER **1 103 873****SUM ENERGIAVREGNING** **154 335**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
Uavklart innbetaling	-27 295
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 225



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1791125. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Soilrør og bad	Solirørene og badet totalrehabilitert etter krav fra forsikringsselskapet.
2018 - 2018	Overgang til fjernvarme	Selskapet har byttet ut oljefyr med fjernvarme. Det er også installert målere på radiatorene, så det vil bli foretatt årlig brenselavregning.
2017 - 2017	Rehabilitering av tak	Utført juli 2017
2017 - 2017	Oppgradering uteområdet	Gjelder utenfor oppgang C og D. Benker, sykkelstativ, blomster
2015 - 2015	Nye søppelskur, ny oljebrenner.	
2014 - 2015	Nytt EI.rom, branndører med mer.	Nytt EI-rom, nye branndører i kjeller. Oppussing av oppganger og vaskekjeller. Brannalarmsystem installerte. Installerte brannsentraler i alle oppganger.
2013 - 2014	Branndører, nytt callinganlegg	To nye branndører i underetasjen. Nytt callinganlegg i A og B.
2012 - 2012	Nye inngangsdører	
2012 - 2013	Fj. oljetank, div. varmekabler, se detal	Fjerning av oljetank, varmekabler i takrenner, branndør i kjeller.
2011 - 2011	Nytt låssystem	
2010 - 2011	Lagt nytt tak og bæring på bygård	



2007 - 2007	Nytt kabelanlegg fra Get installert.	
2007 - 2007	To veis kommunikasjon i alle 4 heisene	To veis kommunikasjon i alle 4 heisene installert oktober 2007. Ny serviceavtale med Schindler Heis.
2005 - 2005	Tiltak for å bli kvitt problemet med due	Sameiet skal sette i gang et prosjekt for bekjemping av due problemet i sameiet. Dette vil koste ca.145 000,- + mva og skal finansieres ved en engangsinnbetaling fra seksjonseierne fordelt etter eierbrøk.
2005 - 2006	Nye miljøhus og ny baktrapp.	
2005 - 2005	Utbedring av utvendig trapp/inngang	Utbedring utvendig trapp og inngangspartiet foran A og B oppgangene.
2004 - 2004	Totalrehabilitering av fasaden.	Rehabilitering av fasaden. Finansiert ved låneopptak på 3 mill.
2004 - 2004	Oppussing av oppganger og vaskeri.	
2003 - 2003	Utbedring av tak	Utbedring av tak mellom sørkedalsveien 1 og 3, samt tak over Rema 1000.
2002 - 2002	Ny oljetank etter pålegg fra myndigheten	
2000 - 2001	Nye stigeledninger	Stigeledningene blir skiftet t.o.m. sikringsboksene. Seksjonseierne må selv sørge for utskiftning av el-anlegg i leilighetene.
1999 - 1999	Nytt røropplegg i kjeller.	
1999 - 1999	Nytt tak, ikke hele taket.	Nytt tak (på mellomtaket av bygningene, mellom Bogstadveien 53 og Sørkedalsveien).
1998 - 1998	Den andre fyrkjelen ble byttet ut i 1998	
1998 - 1999	Oppussing av trapp.	
1995 - 1995	Nye heiser installert i alle oppgangene	
1995 - 1995	Oppgangene ble pusset opp på dugnad.	
1995 - 1995	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller.	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller etter pålegg (lån kr.1,6 mill).
1992 - 1992	Fasaden pusset opp	Fasaden ble pusset opp.
1992 - 1992	Ny fyrkjele montert	



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 9.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.23

Selskapsnummer: 5066 **Selskapsnavn:** Sørkedalsveien 1 S/E

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Møteleder</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Sophia Susanne Traub Wulff velges til å signere.</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

For

Mot

Sak 6 Klargjøring vedrørende utskifting av viduer og dører

Sameiet tar dette til orientering. Styret forsetter å utøve sameiets vedlikeholdsplikt ved å holde bygningens tilstand forsvarlig ved like.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Thuan Alexander Ung

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.