



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 821 385
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 040	2 583 330
Sum inntekter		2 690 040	2 583 330
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 939 756	2 576 946
Sum kostnader		3 053 856	2 691 046
Driftsresultat		-363 816	-107 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 106	11 503
Sum finansinntekter		25 106	11 503
Annen finanskostnad		167	17
Sum finanskostnader		167	17
Netto finans		24 939	11 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-338 878	-96 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-338 878	-96 230
Årsresultat		-338 878	-96 230
Totalresultat		-338 878	-96 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 878	-96 230
Sum overføringer og disponeringer		-338 878	-96 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		475 692	347 963
Sum varige driftsmidler		475 692	347 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		475 692	347 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 086	
Andre fordringer		154 406	61 505
Sum fordringer		165 493	61 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 185	1 613 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 185	1 613 113
Sum omløpsmidler		1 175 677	1 674 618
SUM EIENDELER		1 651 369	2 022 581

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			
Annen egenkapital		1 488 274	1 827 151
Sum opptjent egenkapital		1 488 274	1 827 151
Sum egenkapital		1 488 274	1 827 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 776	46 288
Annen kortsiktig gjeld		43 320	149 142
Sum kortsiktig gjeld		163 096	195 430
Sum gjeld		163 096	195 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 651 369	2 022 581



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480590

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 821 385
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 989 821 385
SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 040	2 583 330
Sum inntekter		2 690 040	2 583 330
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 939 756	2 576 946
Sum kostnader		3 053 856	2 691 046
Driftsresultat		-363 816	-107 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 106	11 503
Sum finansinntekter		25 106	11 503
Annen finanskostnad		167	17
Sum finanskostnader		167	17
Netto finans		24 939	11 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-338 878	-96 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-338 878	-96 230
Årsresultat		-338 878	-96 230
Totalresultat		-338 878	-96 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 878	-96 230
Sum overføringer og disponeringer		-338 878	-96 230



Organisasjonsnr: 989 821 385
SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		475 692	347 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		475 692	347 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 086	
Andre fordringer		154 406	61 505
Sum fordringer		165 493	61 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 185	1 613 113
Sum omløpsmidler		1 175 677	1 674 618
SUM EIENDELER		1 651 369	2 022 581
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 488 274	1 827 151
Sum opptjent egenkapital	1 488 274	1 827 151
Sum egenkapital	1 488 274	1 827 151
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	119 776	46 288
Annen kortsiktig gjeld	43 320	149 142
Sum kortsiktig gjeld	163 096	195 430
Sum gjeld	163 096	195 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 651 369	2 022 581



Organisasjonsnr: 989 821 385
SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sjølystpromenaden Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 16. mai 2023

Selskapsnummer: 5628





Velkommen til årsmøte i Sjølystpromenaden Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5628>

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.

Analoge stemmer - Beboermøte

Analoge stemmer leveres i postkassen til styreleder Arne Kristiansen i nr. 7.

Det vil bli holdt beboermøte i U2 i Karenslyst Allé 44 kl. 18.00 11 mai.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjølystpromenaden Boligsameie



Sak 1

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

Merete Borghild Stavn og Elisabeth Wille velges.

Sak 2

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 3

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 konto for egenkapital.

Vedlegg

1. 5628 Årsrapport og regnskap.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Kristiansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Sandstad
- Terje Lund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roger Molland-Olafsen

Vedlegg

1. 5628 Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Kristiansen	Messepromenaden 7
Styremedlem	Arild Edholm	Messepromenaden 5
Styremedlem	Svein Hoel	Messepromenaden 7
Styremedlem	Erik Sandstad	Messepromenaden 7
Styremedlem	Margret Stray-Pedersen	Messepromenaden 5

Valgkomiteen

Merete Borghild Stavn	Messepromenaden 7
Elisabeth Wille	Messepromenaden 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret treffes lettest på sjolystpromenaden@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Sjølystpromenaden Boligsameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Sjølystpromenaden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989821385, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 641

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

Sjølystpromenaden Boligsameie 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 2022

Året 2022 har for vårt sameie vært preget av høye energipriser på elektrisitet og fjernvarme til varme og varmtvann. I et stramt økonomisk budsjett for året fikk vi i tillegg ekstra store utgifter til heisene og nytt nødlysanlegget. Underskudd i årets regnskap ble derfor betydelig større enn budsjettet.

Årsmøtet 2022 ble gjennomført som digitalt møte i tidsperioden 23 - 26 mai. På valg var Margret Stray Pedersen og Svein Hoel, der begge tok gjenvalg. Nytt styre ble konstituert med styremedlemmene Margret Stray Pedersen, Erik Sandstad, Arild Edholm, Svein Hoel, og Arne Kristiansen som styrets leder. Arne K. er sameiets representant i SDS (Sjølyststranda Driftssameie) og Erik S. er sameiets representant i SGS (Sjølyststranda Garasjesameie), og der Erik har ledervervet.

Styret har samarbeidet godt, og fordelt oppgavene mellom seg etter hovedansvarsområdene; økonomistyring, beboer- og boligsaker samt drift og vedlikehold. Vi har et stabilt styre som kjenner de fleste tekniske innretninger, løsninger og utfordringer for Sjølyst fellessameie og vårt hus. Det har i 2022 vært avholdt 6 styremøter i tillegg til løpende kontakt mellom styremedlemmer.

Styret ønsker igjen å minne om VIBBO som vår digitale og elektroniske kommunikasjonskanal. I tillegg til informasjon fra styret, ser vi også noe mer bruk av e-post fra enkelte beboere til styret, og formidling av informasjon og saker til felles interesse.

Aktuelle saker som har vært til behandling

Gasspeiser

OBOS har tidligere hatt all styring og avregning av forbruk til hele Sjølyststranda og til den enkelte eier med gasspeis. Dette er nå endret til at styret i hvert sameie skal ha kontroll og oversikt over forbruk og avregning av de enkelte anlegg i eget sameie. Styret har nå endelig fått en totaloversikt i hvilke leiligheter det er montert gasspeis, og med kobling til felles gassanlegg. Vi startet i høst med en grundig oppfølging og sjekk av målerstand for hvert anlegg. De innmeldte verdier fra hver beboer stemte godt med målerstand gitt av vår servicepartner AlfaOlis etter gjennomført servicesjekk og oppstart på 22 av 24 anlegg i november.

HMS

Brann og Nødlysanlegg

Det har vært en omfattende og lang prosjekteringsperiode med Schneider og Lefdal for å få et oppdatert, framtidsrettet og godkjent anlegg. Vi har nå et nytt nødlysanlegg på plass etter investering og ombygging, med ny batterisentral, ny styresentral og LED lamper i nødlys.

Heiser

Det har vært større kostnader til vedlikehold og løpende reparasjoner av heisene enn budsjettet. I tillegg var det nødvending med en rask ombygging av heisenes nødtelefon til digital løsning i og med at Telenor avvirket sin avtale og tilkobling via fasttelefon.



Porttelefon

Kamera i porttelefonene for inngang 7 har sluttet å fungere. Iherdige forsøk med å reparere eksisterende anlegg har dessverre ikke lyktes. Anleggets alder gjør det umulig å få tak i riktige komponenter og deler. Nytt anlegg er under behandling, og vil avklares i 2023

Større ombygging av egen leilighet

Våre leiligheter er av en høy teknisk standard der de enkelte funksjoner og løsninger i hver leilighet skal fungere i best mulig samspill for hele huset.

Mye er notert i Beboermappen, der spesifikasjonene i denne skal følges.

I tillegg ber styret om å bli kontaktet for å gi veiledning og retningslinjer før større ombygging skal skje. Dette for å unngå omgjøringer i etterkant der tekniske løsninger og spesifikasjoner ikke er fulgt. Spesielt ombygging av bad, kjøkken (avløp og ventilasjon), større elektriske arbeider (brannteknisk) og skifte av parkett på gulv (isolasjon for å hindre støy i leilighet under) ber styret å bli informert om.

Styret vil også henstille til ikke å mate fugler, og kontrollert og forsiktig bruk av vann på egen terrasse. Husk; det er naboer under.

Avløp

Det har i år også vært nødvendig med et par gjennomspylinger av grenrør til hovedløp.

Vi må igjen henstiller til alle om ikke å skylle ned fett i vask eller avløp.

Brukt fritryfett må IKKE skylles ned i avløpet eller i toalettet. Dette skal kastes som avfall.

Ventilasjonsanlegg

Enkelte har merket noe matlukt fra ventilene for tilførselsluft til leiligheten.

Styret vil påpeke til alle som bygger om sitt kjøkken at husets tekniske retningslinjer følges med **forbud mot kjøkkenvifter med motor.**

Husk også åpne ventiler på bad, for best mulig gjennomlufting

Økonomi

Selv med fortsatt usikkerhet i energimarkedet og høye energipriser, har vi tett oppfølging og kontroll på utgifter til elektrisitet i fellesanlegg og fjernvarmen til den enkeltes varme og varmtvann.

Som vi skrev i innledningen, fikk vi ekstra utgifter utover budsjett til heisene og oppdateringen av nødløsanlegg.

Med årets underskudd i regnskapet, er vi nå i nedre del av ønsket egenkapital i sameiet.

Styret ser nå behov av å legge fram budsjett i balanse og med noe pluss, for å opprettholde og gjerne øke egenkapital for økonomisk frihet.

Det ble en krevende behandling av budsjett for 2023 der styret har lagt til grunn fortsatt høye energipriser, kraftig prisstigning av flere enkeltposter som kommunale avgifter og nødvendig avsetning til drift og vedlikehold.

Styret fant det helt nødvendig med en forholdsvis sterk økning av fellesutgiftene på 18% fra og med januar 2023.

Bomiljø

Juletre/lys

Også i år tok Rigmor og Arne ansvar for pent pyntede juletrær i begge inngangspartiene.

Vi hadde problem med å koble til lysanlegget på treet som står på plenen mot Bestumkilen så her ble det en noe enklere temporær løsning i år.



Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for god og sikker drift av sameie, og til et godt bomiljø. Forholdet mellom beboerne er bra, der det vises nødvendig hensyn og der våre husordensregler følges.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er noen høyere enn budsjettet. Kostnader til vedlikehold var høyere enn forutsatt mens en del andre kostnader var lavere enn regnet med, slik at sum driftskostnader bare ble 88 000 høyere enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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 1 012 581.

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 430 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter heiser, portåpnere og ventilasjon.

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. 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 Sjølystpromenaden Boligsameie.

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 18 % økning av de totale felleskostnadene fra 1.1.2023. (Begrunnelse er gitt i eget brev tidligere)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sjølystpromenaden Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjølystpromenaden Boligsameie.

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

Budsjetallene 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 Dokumentnøkkel: WPVNM-88DBN-70OCF-5EFEL-SZ0Wf-QBJH0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 11:54:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WPVNM-B8DBN-7OOCF-5EFEL-SZOWI-QBJHO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <http://penneo.com/validator>

12 av 23

5028 Årsrapport og regnskap.pdf



SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 821 385, KUNDENR. 5628

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 690 040	2 583 330	2 690 000	3 174 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 690 040	2 583 330	2 690 000	3 174 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 886	-9 436	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 335	-104 310	-107 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-3 770	-7 443	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-611 007	-201 998	-300 000	-430 000
Forsikringer		-102 563	-96 437	-101 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-284 160	-266 876	-280 000	-325 000
Kostnader sameie	14	-562 534	-795 327	-600 000	-700 000
Energi/fyring	9	-793 511	-584 963	-920 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 200	-304 340	-326 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-160 791	-205 816	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 053 856	-2 691 046	-2 966 000	-3 164 000
DRIFTSRESULTAT		-363 816	-107 716	-276 000	10 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 106	11 503	10 000	16 000
Finanskostnader	12	-167	-17	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 939	11 485	10 000	16 000
ÅRSRESULTAT		-338 878	-96 230	-266 000	26 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		338 878	96 230		



SJØLYSTPROMENADEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 821 385, KUNDENR. 5628

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	475 692	347 963
SUM ANLEGGSMIDLER		475 692	347 963
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		97	6
Kundefordringer		11 086	0
Forskuddsbetalte kostnader		154 309	117
Andre kortsiktige fordringer		0	61 382
Driftskonto OBOS-banken		196 358	569 745
Sparekonto OBOS-banken		6	1 979
Sparekonto OBOS-banken II		813 821	1 041 389
SUM OMLØPSMIDLER		1 175 677	1 674 618
SUM EIENDELER		1 651 369	2 022 581

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 488 274	1 827 151
SUM EGENKAPITAL	1 488 274	1 827 151

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		33 320	25 124
Leverandørgjeld		119 776	46 288
Annen kortsiktig gjeld	13	10 000	124 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 096	195 430

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 651 369	2 022 581
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	4 068 441	3 227 534

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sjølystpromenaden Boligsameie

Arne Kristiansen

Arild Edholm

Svein Hoel

Erik Sandstad

Margret Stray-pedersen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 565 232
Oppvarming	799 428
Kabel-tv	325 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 690 040

NOTE: 3**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 315, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 886.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 770
SUM KONSULENTHONORAR	-3 770

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 048
Drift/vedlikehold VVS	-49 427
Drift/vedlikehold elektro	-136 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-611 007

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-284 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 160

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 149
Fjernvarme	-637 362
SUM ENERGI / FYRING	-793 511

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-147 293
Andre fremmede tjenester	-1 023
Trykksaker	-987
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 315
Andre kontorkostnader	-231
Telefon, annet	-2 356
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-3 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 791

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	407
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
Andre renteinntekter	2 200
SUM FINANSINNTEKTER	25 106

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-163
Andre rentekostnader	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-167

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Egenandel, kreditert i 2023	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 4355/40490 av Sjølyststranda Driftssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i driftssameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 3 637 205.

Selskapets andel i driftssameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i driftssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for 2022.

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 11 % av Sjølyststranda Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i driftssameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 431 236.

Selskapets andel i driftssameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i driftssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649947. 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

2022	Skiftet moter mm til heiser Nødlys i begge oppganger
2020	Rens av avløpssystem Fasade rens og vask av bygg Skiftet pumper for fjernvarme mm vedr. varmeanlegg. Rens av radiatorer Rens av ventilasjonsanlegg
2013	Installert nøkkelkortsystem for inngang til oppganger og garasje.



Hei,

Her er valgkomiteens forslag:

På valg er Arne Kristiansen, Erik Sandstad og Arild Edholm. Arne Kristiansen og Erik Sandstad har sagt at de kan ta gjenvalg. Arild Edholm ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår at Arne Kristiansen og Erik Sandstad gjenvelges for to år.

Som nytt medlem foreslår vi Terje Lund som har sagt seg villig til å sitte i styret.

Valgkomiteen ønsker også få Roger Mollan-Olafsen inn i styret. Han har kompetanse som er viktig i forbindelse med områdereguleringen på Skøyen og arbeidet med tunellen under lokket. Dette er saker som berører vårt sameie i stor grad. Da styret etter vedtektene ikke skal ha flere en fire medlemmer og styreleder, foreslår vi at Roger Mollan-Olafsen velges inn som møtende varamedlem til styret for to år. Han har sagt seg villig til dette.

Valgkomiteens medlemmer ønsker ikke ta gjenvalg. Vi har heller ikke lyktes i å få forslag til nye medlemmer til valgkomiteen. Siden vedtektene ikke har krav om valgkomite, foreslår vi at det ikke velges noen valgkomité for den følgende periode.

Elisabeth Wille



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 11.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.23

Selskapsnummer: 5628 **Selskapsnavn:** Sjølystpromenaden Boligsameie

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 protokollvitner</p> <p>Merete Borghild Stavn og Elisabeth Wille velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Arne Kristiansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erik Sandstad

Terje Lund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Roger Molland-Olafsen

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.