



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 324 328	2 222 855
Sum inntekter		2 324 328	2 222 855
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	6 957
Annen driftskostnad		2 391 930	2 307 742
Sum kostnader		2 512 987	2 428 799
Driftsresultat		-188 659	-205 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 135	42 485
Sum finansinntekter		46 135	42 485
Annen finanskostnad		139 267	109 832
Sum finanskostnader		139 267	109 832
Netto finans		-93 132	-67 347
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 791	-273 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 791	-273 291
Årsresultat		-281 791	-273 291
Totalresultat		-281 791	-273 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 791	-273 291
Sum overføringer og disponeringer		-281 791	-273 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 914	20 871
Sum varige driftsmidler		13 914	20 871
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 914	20 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 464	39 700
Sum fordringer		43 464	39 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 637	199 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 637	199 729
Sum omløpsmidler		47 101	239 429
SUM EIENDELER		61 015	260 300

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		3 214 857	2 933 066
Sum opptjent egenkapital		-3 214 857	-2 933 066
Sum egenkapital		-3 214 857	-2 933 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 899 652	2 980 247
Sum annen langsiktig gjeld		2 899 652	2 980 247
Sum langsiktig gjeld		2 899 652	2 980 247
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 624	596
Leverandørgjeld		225 306	191 171
Annen kortsiktig gjeld		50 290	21 352
Sum kortsiktig gjeld		376 220	213 119
Sum gjeld		3 275 872	3 193 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 015	260 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399580

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 324 328	2 222 855
Sum inntekter		2 324 328	2 222 855
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	6 957
Annen driftskostnad		2 391 930	2 307 742
Sum kostnader		2 512 987	2 428 799
Driftsresultat		-188 659	-205 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 135	42 485
Sum finansinntekter		46 135	42 485
Annen finanskostnad		139 267	109 832
Sum finanskostnader		139 267	109 832
Netto finans		-93 132	-67 347
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 791	-273 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 791	-273 291
Årsresultat		-281 791	-273 291
Totalresultat		-281 791	-273 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 791	-273 291
Sum overføringer og disponeringer		-281 791	-273 291



Udekket tap	3 214 857	2 933 066
Sum opptjent egenkapital	-3 214 857	-2 933 066
Sum egenkapital	-3 214 857	-2 933 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 899 652	2 980 247
Sum annen langsiktig gjeld	2 899 652	2 980 247
Sum langsiktig gjeld	2 899 652	2 980 247
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 624	596
Leverandørgjeld	225 306	191 171
Annen kortsiktig gjeld	50 290	21 352
Sum kortsiktig gjeld	376 220	213 119
Sum gjeld	3 275 872	3 193 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 015	260 300



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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

Sameiet Sørkedalsveien 5

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 7092





Velkommen til årsmøte i Sameiet Sørkedalsveien 5

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 26. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7092>

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. Avvikling av TV-avtalen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder 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

Britt Nina Paulsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.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

Avvikling av TV-avtalen

Forslag fremmet av:

Karl Brobakk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra protokoll årsmøtet 2021;

8. Avvikling av TV avtalen som er en del av fellesutgiftene

Fremmet av: Karl Brobakk



Sameiets fellesutgifter inneholder blant annet en TV avtale. Dette innebærer utgifter på nesten 3000 kroner for hver seksjon årlig. I 2021 er det mange som har andre løsninger enn vanlig TV. Jeg foreslår at årsmøtet **belyser** saken for å finne ut om sameiet har interesse av å fornye TV avtalen. Om TV avtalen avvikles kan de seksjonene som har behov for TV tegne egne abonnement i så fall.

Styrets innstilling

Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telia (tidligere Get) om levering av TV-signaler til boligseksjonene Sørkedalsveien 5. Kr. 239,- pr måned for standardpakken som er inkludert i månedlige fellesutgifter. Avtalen utløper 1.juni 2024. Styret opplever dagens avtale som prisgunstig og benyttes av de fleste. Styret anbefaler at dagens avtale videreføres.

Vedtak: Jeg foreslår at årsmøtet **belyser** saken for å finne ut om sameiet har interesse av å fornye TV avtalen. Om TV avtalen avvikles kan de seksjonene som har behov for TV tegne egne abonnement i så fall.

Antall stemmer for vedtak: 15 Antall stemmer mot: 8 Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslaget er fremmet på nytt til årsmøtet 2023:

Sak: Avvikling av TV avtalen

Sameiets fellesutgifter inneholder blant annet en TV-avtale som koster hver enkelt seksjonseier 3672,- kroner hvert år. I 2023 er det mange som har andre løsninger enn vanlig TV, og behovet for en kollektiv TV-avtale er ikke der lenger. Dette kom klart frem da denne saken ble tatt opp på årsmøtet i 2021, og et flertall på 15 mot 8 viste interesse for å si opp den kollektive TV-avtalen. Likevel valgte styret å fornye TV-avtalen uten å kommunisere noe som helst til sameiet.

Styrets innstilling

Sameiet er bundet av avtalen med Telia frem til 1. juni 2024. Styret har vært i kontakt med Telia angående avtalen og reforhandlinger på avtalevilkår. Sameiet er i dag en del av «storkundeavdelingen» og får kollektiv rabatt. Ved oppsigelse av den kollektive avtalen med Telia vil ikke eierne få anledning til å tegne individuelle avtaler da dette ikke tilbys fra Telia.

Styret er av oppfatning av at flertallet benytter tjenester og ønsker å fortsette dagens avtale med Telia.



Forslag til vedtak

Den kollektive avtalen som sameiet har med Telia om levering av TV-signaler til boligseksjonene i Sørkedalsveien 5 sies opp.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Ottar Verlo
- Jan Leangen
- Odd Eivind Westin
- Sara Jahanshahi
- William Tandberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Arvid Tryti Haga	Sørkedalsveien 5 B
Styremedlem	Belal Abed Alkhalek	Gardeveien 2 C
Styremedlem	Alexander Ngo	Sørkedalsveien 3 C
Varamedlem	Jan Leangen	Sørkedalsveien 5 B
Varamedlem	Hans-Ottar Verlo	Frognerseterveien 69

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sorkdedalsveien5@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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 Sameiet Sørkedalsveien 5

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Sørkedalsveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277513, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 257

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

Sameiet Sørkedalsveien 5 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 arbeider hardt og målrettet med å forvalte vår kjære 85 år gamle bygård – ta vare på det vi har og ta i bruk fremtidens løsninger!

Bergvarme

Prosjekt bergvarme (PB). Ny energi sentral ble operativ 15.01.2020 – etter en innkjøringsperiode ble prosjektet terminert 03.02.2020. Grunnforholdene var utfordrende. Det måtte bores 12 forsøk før 5 brønner ble godkjent. Sameiet har 5 brønner (hver 400 m dype) i bakgården som er energikilde til den nye energisentralen vår. Varme/energi fra egen bakgård gir en strømbesparelse på ca. 73%.

Setning skadesaken

Minner om setningsskader Sørkedalsveien 5 ble påført som følge av utbyggingen av Nye major, Sørkedalsveien 7,9 og 11. Ustabile grunnforhold gjorde at gården sank. Sameiet hadde en pågående rettsak gående i 8 år. Avsluttet 2016. Nivelleringsmålinger (stabiliteten til gården målt opp mot nabo gårder ikke påvirket av utbyggingen) ble gjort frem til 2017. Sommeren 2020 valgte styret å gjennomføre en kontroll av grunnforholdene, nivelleringsmåling. Resultatet var bekymringsfullt. Forventet ustabilitet i grunnforholdene 1-3 mm pr år. Nye målinger sommeren 2022 viser at grunnforholdene har stabilisert seg. Nye målinger gjennomføres sommeren 2023

Helse-, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført vernerunde HMS på fellesareal i september – sjekk av brannslanger, pulverapparat og lys nødutgang. Styret oppfordrer seksjonseierne om kontroll av røykvarslere og pulverapparat i den enkelte seksjon (Røykvarslernes dag er 1. desember)

Sameiets årlige dugnad

Dugnad ble gjennomført 11.mai, godt fremmøte av seksjonseiere og beboere. Fellesareal kjeller samt den enkeltes kjellerboder, ble ryddet. Kontaineren på 20 m3 ble fylt opp dette året også.

Brannbalkongene

Brannbalkongene mot Sørkedalsveien og Ruter må ryddes. Det er registrert mye søppel på balkongene. Rekkverk på brannbalkongene (fra 1938) tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Balkongene skal benyttes til opprinnelig formål. Allmenn ferdsel på brannbalkongene foregår på eget ansvar og risiko.

Nye sameiet Sørkedalsveien 5 – vår egen side på facebook (FB)

Styret anbefaler å følge oss på FB «Nye sameiet Sørkedalsveien 5» – nyttig informasjon om «livet» i gården.

Beboertetthet i Sørkedalsveien 5

I november er det registrert 118 beboere i gården. I 1938 ble gården bygget og arealplanlagt for 82 beboere. I løpet av 2022 er det registrert 28 ut/innflyttinger. Antall



beboere og hyppighet av ut/innflytting, utgjør «slitasje» på gården. Diagnose:
«Overbelastning som følge av overbefolkning!»

Forsikringsaker fellesareal

Styret har i inneværende år meldt inn 1 skadesak fellesareal til Gjensidige forsikring.

Styremøter

Styret har gjennomført 5 styremøter i perioden – inkludert budsjettmøte 2023 med støtte fra OBOS.

Fasade 1.etasje

Det har blitt gjennomført arbeider på fasade 1.etasje, fjerning av løs masse, priming, puss, grunning og maling. Noe arbeid gjenstår, planlegges sluttført våren 2023.

Inngangspartiene A, B og C

Trevirke vasket ned, pusset, grunning og olje. Skifer vasket og oljet. Inngangsparti C, nye originale sideglass montert. Dørpumper justert og nye låsemekanismer montert.

Blomster inngangsparti oppgang A, B og C

Styret har satt ut blomsterurner ved postkassene i inngangspartiene. Styret har som mål at det gjennom året møter oss levende blomster av ulik art når vi låser oss inn i gården.

Postkassene

Styret er opptatt av enhetlig merking av postkassene i Sørkedalsveien 5. Viktig at seksjonseiere som driver med utleie påser at ved ut/innflytting, blir det bestilt nye postkasseskilt hos lås smeden i Neuberggata. E-postadresse: post@lasesmed.no eller tlf. 22606060.

Oppgang C: Postkassene er rensset for gammel tape++, skadet område grunnet, maskering av navneskilt og 2x maling. Postkassene A og B står for tur.

Uforutsatt utgifter

Styreleder møtte i **Oslo tingrett** med bakgrunn i vedtak ekstraordinært sameiermøte. Inngått forlik med seksjonseier 12. Kr 29.250.-

Brannslukningsapparat oppgang B ble en natt tømt i inngangspartiet inne og ute, heiskeupe og mer eller mindre i alle 7.etasjene. Stor kostnad å få rengjort hele oppgangen.

Heis oppgang A utfordringer høsten 2022 – det startet med ekstern leveranse av et kjøleskap – heisstopp. Det ble 3 heisstopp med tilkalling av KONE heis. Siste gang ble det en faktura på kr. 71.152.- Totalt har heisen A denne høsten kostet sameiet 91.453.-

E-post til styret mottatt og besvart 1073 e-poster til sorkedalsveien5@styrerommet.no

Heisene A, B og C 5 heisstopp med tilkalling av KONE heis AS

Informasjon «Informasjon fra styret» sendt ut 2 ganger – e-post til seksjonseiere samt oppslag i inngangspartiene.

Flagg montert over inngangspartiet A, B og C. Mange positive tilbakemeldinger på at sameiet «flagger».



Fornebubanen -Dialog med «Fornebubanen», styret har varslet om brønnene våre i bakgård (400 meter dybde hver) for å unngå å komme i konflikt med en eventuell underjordisk t-bane tunnel.

Advarsler det er sendt ut 7 advarsler vedrørende fest bråk og støyende oppussing.

Kjøp/salg utstrakt informasjonsvirksomhet i forbindelse med salg av bolig/nærings seksjoner - eiendomsmeglere, taksering og potensielle kjøpere ringer, sender e-post

Søppelhåndtering styret har lagt prestisje i at søppel- og sykkel området skal være rent og pent. Sommeren 2022 ble det ikke observert mus eller rotter i området. Dette problemet var en utfordring sommeren 2020

Faktura behandling – kontroll og attestasjon.

Samarbeidsmøter med våre naboer i Sørkedalsveien 1 og 3.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, andre driftkostnader, forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring..

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rente på sameiets lån i OBOS-banken.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 329 118.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15% og ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 204 166. Det er i budsjettet for 2023 lagt innen en tilsvarende ekstraordinær innbetaling i august.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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

Det er ikke planlagt større vedlikehold i budsjettet for 2023. I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 000 til ordinært 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 strømsøtten 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 Sameiet Sørkedalsveien 5.

Lån

Sameiet Sørkedalsveien 5 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Det er i budsjettet for 2023 også lagt inn ekstra innbetaling fra seksjonseierne på kr 204 164 i januar og august 2023.

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 Sameiet Sørkedalsveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørkedalsveien 5.

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

Budsjetttallene 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetningens ID: 971277513-2022-06-05



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5 ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 324 328	2 222 820	2 324 000	2 669 000
Andre inntekter		0	35	0	408 328
SUM DRIFTSINNEKTER		2 324 328	2 222 855	2 324 000	3 077 328
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	-6 957	-6 957	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 184	-9 150	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 545	-99 655	-101 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-18 925	-35 688	-12 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-328 081	-351 026	-168 000	-215 000
Forsikringer		-441 841	-387 217	-425 000	-508 000
Kommunale avgifter	8	-572 361	-531 008	-551 000	-633 500
Energi/fyring		-415 122	-503 513	-300 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 930	-195 880	-197 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-295 941	-194 604	-210 050	-234 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 512 987	-2 428 799	-2 090 150	-2 588 250
DRIFTSRESULTAT		-188 659	-205 944	233 850	489 078
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	46 135	42 485	42 000	46 000
Finanskostnader	11	-139 267	-109 832	-105 000	-162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 132	-67 347	-63 000	-116 000
ÅRSRESULTAT		-281 791	-273 291	170 850	373 078
Overføringer:					
Udekket tap		-281 791	-273 291		



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	13 914	20 871
SUM ANLEGGSMIDLER		13 914	20 871
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 455	1 651
Forskuddsbetalte kostnader		39 474	31 832
Andre kortsiktige fordringer	13	1 535	6 217
Driftskonto OBOS-banken		0	192 763
Driftskonto OBOS-banken II		3 032	6 365
Sparekonto OBOS-banken		606	601
SUM OMLØPSMIDLER		47 102	239 429
SUM EIENDELER		61 015	260 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 214 857	-2 933 066
SUM EGENKAPITAL		-3 214 857	-2 933 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 899 652	2 980 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 899 652	2 980 247
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 290	21 352
Leverandørgjeld		225 306	191 171
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		99 686	0
Påløpte renter		938	596
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 220	213 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 015	260 300
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, _21.03.2023
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Odd Arvid Tryti Haga /S/

Belal Abed Alkhalek /S/

Alexander Ngo /S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 792 752
Seksjonert lokale	337 656
Kabel-tv	121 920
Internett	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 324 328

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 styremiddag og bevertning for kr 2 449, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 184.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 675
SUM KONSULENTHONORAR	-18 925

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 646
Drift/vedlikehold VVS	-15 564
Drift/vedlikehold elektro	-37 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 224
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 104
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-328 081

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 715
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-221 882
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-572 361

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 995
Driftsmateriell	-3 482
Lyspærer og sikringer	-2 518
Vaktmestertjenester	-152 827
Renhold ved firmaer	-77 485
Andre fremmede tjenester	-30 642



Kontor- og datarekvisita	-3 105
Trykksaker	-230
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 449
Andre kontorkostnader	-269
Porto	-330
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 059
Velferdskostnader	-4 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 941

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	46
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 715
SUM FINANSINTEKTER	46 135

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 300
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 685
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-995
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 173
SUM FINANSKOSTNADER	-139 267

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Sykkelbod**

Avgang 1900	-34 785
Tilgang 2020	76 527
Avskrevet tidligere	-20 871
Avskrevet i år	-6 957
	13 914

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **13 914**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 957**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke dokumenterte kortkjøp	1 535
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 535

NOTE: 14

**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. opptaket 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-1 266 666
Nedbetalt tidligere	843 303
Nedbetalt i år	423 363

0

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	143 116
Nedbetalt i år	2 556 884

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 906 276
Nedbetalt i år	6 624

-2 899 652**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 899 652**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65011417. 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.

Vaktmester

Sameiet Sørkedalsveien 5 har avtale om vaktmestertjeneste med Volvat vaktmestertjenester. Odd Arvid Haga har gjennom sitt foretak påtatt seg vaktmesteroppgaver i sameiet og utfører sine oppgaver i henhold til stillingsbeskrivelse. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Kontroll VVS	Alle rør fellesareal (varmt/kaldt vann, solilrør samt bunnledning)
2021 - 2021	Kontroll av elektrisk anlegg	Felles areal samt alle 50 sikringsskap og el-tavlerom.
2019 - 2020	Etablert bergvarme	Ny energisentral etablert bergvarme Ny elektrokjel Alle vinduer næringsseksjoner, pusset/sparklet og malt Puss og maling skader vegg oppgang A,B og C
2018 2016	Ny sirkulasjonspumpe til fyrrommet Oppussing av toaletter	Toalettene i inngangspartiene oppgang A, B og C benyttes i hovedsak av næringsseksjonene. Toalettene har vært gamle, slitt og lite representative.
2016	Vann/avløp	Våren 2015 gjennomførte Rørkontroll AS en omfattende kartlegging av kloaknettet hos oss. Videofilming av rørene gav en indikasjon på status. Kloakkrørene er originale fra byggeåret 1938, normal elde samt setninger (17 cm oppgang C) gjør at sameiet har noen utfordringer. Tette rør gjør at fyrrommet fylles med kloakk.



		Prioritert tiltaksliste etter ovennevnte rørkontroll , svakeste punkt som ble kartlagt: 3 meter rør fra vegg, gjennom fortau og påkobling kommunalt nett. Her var rørene så dårlig, eller mangel på rør (rustet), at det bare var et tidsspørsmål før kollaps. Kollaps ville medført at vann og kloakk hadde stoppet opp inne i Sørkedalsveien 5! Arbeidet ble utført oktober i år. Det er montert nye brannrør nedgang kjeller oppgang A, B og C samt til teknisk rom. Montering av brannrør nedgang kjeller A, B og C samt teknisk rom.
2016	Brannvern	
2016	Brannvern	
2015	Rørinspeksjon	
2015	Nye heiser	
2014	Drenering rundt hele bygget.	
2014	Montering av lysgrav i fortau ved oppgan	
2013	Forprosjekt heisrehabilitering	Forprosjekt heisrehabilitering
2013	Forprosjekt heisrehabilitering	
2013	Avløpsrør	Gjennomspyling og videofilm av avløpsrør ved TT Teknikk
2013	Fuget sprekker	Fuget igjen sprekker mellom Sørkedalsveien 3 og 5 og 5 A og 5 B
2013	Nytt callinganlegg	
2012	Utskifting av termostater	
2012	Vaskeri	Oppgradering av vaskeriet og innføring av betalingssystem
2012	Søppelområde	Oppføring av gjerde rundt søppelområde. Asfaltering av uteareal/søppelområde
2009	Taktekking terrasse nord 6 etg.	
2005	Elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget inkludert hver seksjon sitt sikringssskap skiftet
2005	Omlagt tak	
2005	Soilrør	Kontroll og spyling av soil-/avløpsrør fra seksjoner til kommunale nett
2005	Nytt nøkkelsystem	
2001 - 2002	Fasaderehabilitering	



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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.23

Selskapsnummer: 7092 **Selskapsnavn:** Sameiet Sørkedalsveien 5

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>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Britt Nina Paulsen 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 dekkes av egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For

Mot

Sak 6 Avvikling av TV-avtalen

Den kollektive avtalen som sameiet har med Telia om levering av TV-signaler til boligseksjonene i Sørkedalsveien 5 sies opp.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hans-Ottar Verlo

Jan Leangen

Odd Eivind Westin

Sara Jahanshahi

William Tandberg

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.