



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 319 067  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORGENFRIGATEN 20  
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Brækhus Dege Eiendom AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 02.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	641 784	2 427 400
Annen driftsinntekt		111 481	110 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 265</b>	<b>2 537 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	34 230	91 280
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	625 638	2 151 881
<b>Sum kostnader</b>		<b>659 868</b>	<b>2 243 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 397</b>	<b>294 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	4 854	3 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	14 659	21 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 804</b>	<b>-17 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 592</b>	<b>276 685</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 592</b>	<b>276 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 592</b>	<b>276 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			298 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>298 477</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	15	88 274	125 997
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	919 656	809 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 656	809 165
Sum omløpsmidler		1 007 929	935 162
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 007 929</b>	<b>935 162</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		618 014	519 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>618 014</b>	<b>519 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>618 014</b>	<b>519 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	221 589	333 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>221 589</b>	<b>333 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		115 073	53 245
Annen kortsiktig gjeld	19	53 253	29 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 326</b>	<b>82 329</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>389 915</b>	<b>415 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 007 929</b>	<b>935 162</b>



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

### Sameiet Sorgenfrigata 20

Tid: Tirsdag 7. mai 2019, kl 18:00

Sted: Brækhus Eiendom, Roald Amundsens gate 6

#### SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2018 -Budsjett 2019 - Innkomne saker - Valg





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfrigata 20

M M

M M

--- o ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1. odkjenning av saksliste

M

M

M

Oslo, 29. april 2019  
Sameiet Sorgenfrigaten 20



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

M \_\_\_\_\_

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

M ..... M

Årsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent. Styret orienterer om vedlikeholdsplanen.

M \_\_\_\_\_

Resultatregnskap 2018, balanse pr. 31.12.2018 og budsjett for 2019 følger vedlagt.

3.1 \_\_\_\_\_ orslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr. 13 230. Underskuddet må leses i sammenheng med overskuddet fra 2017, som hovedsakelig var relatert til kapitalinnkallingen fra seksjonseierne.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjet for 2019 anbefales tatt til orientering.

M \_\_\_\_\_

Styrehonorar for 2018 foreslås til kr. 30 000, eks. arbeidsgiveravgift kr. 4230.

Revisors faktura for revisjon av årsregnskapet for 2018 er belastet årsregnskapet og foreslås godkjent.



M

M

## STYRETS ÅRSMELDING 2018 Sameiet Sorgenfrigaten 20

### Styrets sammensetning

På ordinært sameiermøte 23.05.18 fikk styret følgende styresammensetning;

Esther Marie Lier	styreleder	- til 2019
Torunn Nygård	styremedlem	- til 2019
Sivert Thorvik Øveraas	styremedlem	- til 2020
Steve Thomas	varamedlem	- til 2019

Endring av styresammensetning er meldt til Brønnøysundregisteret.

### Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Dege Eiendom AS. Kontaktperson er Steffen Tronstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Sorgenfrigaten 20 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 335. Gården er fullverdiforsikret i If med polisenummer 2269668

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Vann- og avløpsledningen fra Sorgenfrigaten 20 og ut i gaten, etter pålegg fra Oslo Kommune. Rørfornyelse utført av Høytrykksvakta.
- Drenering langs husveggen. Da det ser ut som fukten i kjelleren primært er rundt nedløpsrørene, besluttet styret å ikke gå i gang med drenering.
- Opparbeidelse av forhagen
- HMS permen for Sorgenfrigaten 20
- Dugnad vår og høst
- Brannøvelse for beboerne
- Sommerfest
- Balkongskjermer
- Tak over sykkelstativet
- Søknader
  - Flytting av kjøkken og bad hos Nord-Varhaug
  - Legging av gulv i kjellerboden til Nissen
- Istapper - fikk hjelp av firma i starten av 2018. Stang til å få vekk istapper ble laget av en av beboerne, og den ble brukt desember 2018/ januar 2019.

Det er i perioden utbetalt styrehonorar + aga.



M

M

## Avvik

- Skiftet innmat i lampe i Oppgang A som kortsluttet
- Fugl i pipeløpet. Rentokil reddet ut fuglen.
- Kum for avløp (i Liers kjellerbod) måtte repareres da åpningskranen var deffekt av elde.
- Pipebrann 4.februar 2018

## Leilighetsoverdragelser

Det har vært 1 leilighetsoverdragelser i 2017:

- Fra Arash Sepahyar – i 1.etg. i oppg. A – leilighet H0102A til ekteparet Nord-Varhaug.

## Utleie

- Ann-Carol Lønnbu leier ut sin leilighet

## Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

## Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være tilfredsstillende. Sameiet har imidlertid kontraktfestede avtaler med eksterne til å utføre ulike oppgaver i sameiet.

## Tjenester levert etter kontrakt:

- Kim Jessen leverer vaktmestertjenester
- Get leverer kabel-tv
- Oslo Teppeservice leverer matteleie
- Avfuktingsanlegget leveres av Tørt Bygg
- Bravida fyller olje på elektrisk kabel inn til gården
- Rene Trapper leverer trappevask
- DataCall har levert callinganlegget
- Trefellerne har beskåret bjerkia i Sorgenfrigaten
- Hageform ordner forhagen, både ved oppgang A og B
- Rentokil – sjekke at vi ikke får rotter i kjelleren ifm byggingen av Valkyrien Shoppingscenter
- Høytrykksvakta – rørfornyelse av Vann- og avløpsledningen

## Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

## Diskriminering- og tilgjengelighet

Sameiet har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig, søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i sameiet.

Sameiet har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

---

rsmelding 2018 for Sameiet Sorgenfrigaten 20



M

M

**Økonomi**

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avgitt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Styret henviser til gjennomgang av Regnskapet for 2018 på Årsmøtet 2019..

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Oslo, 24.april 2019

Esther Marie Lier  
Styreleder

Torunn Nygaard  
Styremedlem

Sivert Thorvik Øveraas  
Styremedlem



## Resultatregnskap 2018

BRÆKHUS

Sameiet Sorgenfrigaten 20  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	638 784	624 912	638 660	658 170
Andre leieinntekter	3	3 000	1 802 488	3 000	3 000
Avdrag IN lån	4	111 481	110 434	49 000	114 301
Renter IN lån	4	14 659	21 791	0	10 606
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>767 924</b>	<b>2 559 625</b>	<b>690 660</b>	<b>786 077</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	5	34 230	91 280	35 000	34 230
Revisjonshonorar	6	5 550	5 550	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		39 792	39 300	41 000	42 000
Andre honorarer		21 250	0	0	0
Forsikringspremier		78 591	75 784	69 000	81 500
Energikostnader	7	17 542	18 913	18 000	17 500
Kommunale avgifter	8	135 728	127 115	136 192	148 000
Festeavgift/andre leiekostnader		1 000	0	0	0
Andre driftskostn. eiendom	9	176 398	168 861	177 000	190 500
Driftskostnader administrasjon	10	2 842	2 847	3 000	3 100
Reparasjoner og vedlikehold	11	141 858	1 711 445	39 000	219 063
Andre kostnader	12	5 087	2 067	4 000	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>659 868</b>	<b>2 243 161</b>	<b>527 192</b>	<b>744 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>108 056</b>	<b>316 464</b>	<b>163 468</b>	<b>41 184</b>
Finansinntekter	13	4 854	3 804	1 000	1 000
Finanskostnader	14	14 659	21 791	22 000	1 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 805</b>	<b>-17 987</b>	<b>-21 000</b>	<b>0</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>98 251</b>	<b>298 477</b>	<b>142 468</b>	<b>41 184</b>
<b>Arsresultat ekskl.innbetalt IN lån</b>		<b>-13 230</b>	<b>188 043</b>	<b>93 468</b>	<b>-73 117</b>



BRÆKHUS

## Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Sorgenfrigaten 20  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	15	88 274	125 997
Bankinnskudd og kontanter	16	919 656	809 165
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 007 929</b>	<b>935 162</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 007 929</b>	<b>935 162</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		519 763	519 763
Årets resultat		98 251	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 17</b>		<b>618 014</b>	<b>519 763</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	18	221 589	333 070
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>221 589</b>	<b>333 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		52 379	13 616
Påløpte rentekostnader		0	81
Leverandørgjeld		115 073	53 245
Annen kortsiktig gjeld	19	875	15 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 326</b>	<b>82 329</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>389 915</b>	<b>415 399</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 007 929</b>	<b>935 162</b>

OSLO,  
Styret for Sameiet Sorgenfrigaten 20

Esther Marie Lier  
Styrets leder

Sivert Thorvik Øveraas  
Styremedlem

Torunn Nygård  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Fellessutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Fellessutgifter fakturert	638 784	0
Husleie fakturert	0	624 912
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>638 784</b>	<b>624 912</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Diverse inntekter	0	1 802 488
Dugnadstillegg	2 000	0
Innflytningsgebyr	1 000	0
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>3 000</b>	<b>1 802 488</b>



## Note 4 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Avdrag IN lån 57903	0	67 225
Avdrag lån	73 354	0
Diverse inntekter	0	1 802 488
Kostnad IN lån	38 127	18 528
Nedbetaling fellesgjeld	0	24 681
Rente lån 2 fasade	8 355	9 435
Renter lån 1 piperehab.	6 304	12 356
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>126 140</b>	<b>1 934 713</b>

## Note 5 Lønnskostnader

	2018	2017
Andre honorarer	0	50 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	11 280
Styre- og møtehonorar	30 000	30 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>34 230</b>	<b>91 280</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	5 550	5 550
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>5 550</b>	<b>5 550</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 7 Energikostnader

	2018	2017
Olje	0	2 500
Strøm	17 542	16 413
<b>Sum energikostnader</b>	<b>17 542</b>	<b>18 913</b>

## Note 8 Kommunale avgifter

	2018	2017
Feieavgift	3 240	3 458
Renovasjonsavgift	54 223	49 115
Vannavgift	78 264	74 542
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>135 727</b>	<b>127 115</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	2018	2017
Containerleie/tømming	0	3 146
Dugnad, kostnader	3 247	0
Kabel-tv/internett	57 938	55 644
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 166	1 452
Matteleie	3 520	5 280
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	1 869
Snøbrøyting og strøing	5 000	0
Trappevask/renhold	44 388	43 908
Vaktmestertjeneste, fast	58 140	56 559
Verktøy og redskaper	0	1 004
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>176 398</b>	<b>168 861</b>

7

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver m.m	1 344	1 328
Kontingent HL	990	950
Porto	508	569
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>2 842</b>	<b>2 847</b>

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2018	2017
Egenandel forsikring	0	7 000
Elektrikerarbeid	5 330	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 375	21 800
Rørleggerarbeid	120 858	15 086
Vedlikehold og rep. bygning	10 295	1 662 185
Ventilasjonsanlegg	0	5 375
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>141 858</b>	<b>1 711 445</b>

Rørleggerarbeid på kr. 120 858 gjelder spyling av rør og fornying av stikkledning ut til kommunalt nett.

**Note 12 Andre kostnader**

	2018	2017
Andre kostnader	644	0
Bank og kortgebyr	2 984	2 056
Kostnader fellesarrangementer	1 437	0
Øre-/kroneavrunding	23	11
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>5 087</b>	<b>2 067</b>

**Note 13 Finansinntekter**

	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	4 854	3 804
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>4 854</b>	<b>3 804</b>

**Note 14 Finanskostnad**

	2018	2017
Rentekostnader lån	6 304	12 356
Renter 96273	8 355	9 435
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>14 659</b>	<b>21 791</b>

**Note 15 Kortsiktige fordringer**

	2018	2017
Kundefordringer	-52 379	28 246
Kunderestanse	52 379	13 616
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>41 862</b>
Periodisering forsikring	28 287	26 197
Periodisering kabel TV	59 739	57 938
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>88 026</b>	<b>84 135</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>88 026</b>	<b>125 997</b>

**Note 16 Kontanter og bankinnskudd**

	2018	2017
Bank 6074.57.06080	320	319
Bank skatt 6027.86.00400	209	7 709
Nordea 6074.06.24442	919 127	801 137
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>919 656</b>	<b>809 165</b>



## Note 17 Egenkapital

	2018	2017
Annen egenkapital	519 763	519 763
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>519 763</b>	<b>519 763</b>
Årets resultat	98 251	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>618 014</b>	<b>519 763</b>

## Note 18 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Lån 6030 80 96273	145 861	183 988
Lån 6074.80.57903	75 728	149 082
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>221 589</b>	<b>333 070</b>

Gjelden er ikke pantsikret.

Lån nr. 57903 er avtalt nedbetalt i 2019

Långiver er Nordea. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,15% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2019.

Lån nr. 96273 er avtalt nedbetalt i 2019

Långiver er Nordea. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,15% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2022.

## Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	875	838
Forskuddstrekk	0	7 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	7 050
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>875</b>	<b>15 388</b>



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Viken, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Sameiet Sorgenfrigaten 20

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sorgenfrigaten 20s årsregnskap som viser et overskudd på kr 98 251. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/er a member of Den norske Revisorforening.

Perfimo Dokumentnr: 65034-PKLL1-HD8JE-UMYZM-0W0BY-8THF8



Revisors beretning 2018 for Sameiet Sorgenfrigaten 20

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 1. mai 2019  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: 65CJ4-PKLL1-HD8JE-UMYZM-0WC0BY-81HF8



M

M

M

M

M

M

M

M

Årsmøte vedtar å bygge tak over sykkelstativet i bakgården. Arbeidet gjøres på dugnad, basert på plantegningsforslag fra redrik Nissen og foreslås finansiert av Sameiets vedlikeholdsfond/ prosjektkostnader ref. 2. I forbindelse med bygging av tak over sykkelstativet, og for å minke/hindre skaderisiko, blir tørkestativet

- a) jernet
- b) lyttet

Vedtaket gjelder alminnelig vedlikehold av fellesarealer og antas godkjent ved alminnelig flertall av et av alternativene.

M

M

M

M

M

Arbeidet etter oppussing av fasaden, bl.a. opparbeidelse av hagen, er enda ikke slutført. På tidspunktet for utsendelse av innkallingen er det ca. kr. 280 000 igjen av midlene. Det planlegges montering av balkongskjermer, ferdigstilling av hagen og skjøtsel. Dette innebærer at prosjektoverskuddet reduseres betraktelig. Styret foreslår derfor at restbeløpet, etter alle utgifter er betalt, blir stående i vedlikeholdsfondet, fremfor å tilbakebetale et forholdsvis lite beløp til den enkelte eier.

M

M

Årsmøtet vedtar å bruke restbeløpet av kapitalinnkallingen /vedlikeholdsfondet til ytterligere vedlikehold i Sameiet Sorgenfrigaten 20.

M

M

M

M

Styret ønsker å samle en kontaktliste for beboere i Sorgenfrigat 20 (i tilfelle brann, nødsituasjoner osv) og ber eiere underskrive samtykkeerklæring ifm nytt regelverk for personopplysninger. Styret ønsker å ha alles telefonnumre på egen mobiltelefon for lettere å komme i kontakt med beboerne når det er nødvendig.

M

M

Årsmøtet ber alle eiere/ beboere underskrive samtykkeerklæring på hvilke personopplysninger oppbevares og hvor de lagres/ brukes.

Etter rørinspeksjon i leilighetene, ble det avdekket at eier ikke vet hvor egne rør går. Samtidig ble det avdekket at noen rør er bygget inne, så tilgang ble vanskelig. Både eier og styret trenger en oversikt over hvor de opprinnelige rørstammene går, samtidig som eier må sørge for tilgang til røropplegget ved lekkasje el.l.

M

M

Årsmøtet ber hver leilighet levere inn oversikt over hvor rørstammene til vann og avløp går i sin leilighet. Hver leilighet må dokumentere at det er tilgang til rørstammene/ stakelukene.  
frist for innlevering: 1.juni 2019.



M M

6.1 Valg av styreleder til 2022.

unksjonstiden til Esther Marie ier utløper. Esther har meddelt at hun stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem til 2022.

unksjonstiden til Torunn Nygård utløper. Torunn har meddelt at hun stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlem til 2022.

unksjonstiden til Steve Thomas utløper. Steve har meddelt at han ikke ønsker gjenvalg.

M M M

- a) Oversikt på 2018 avløpsprosjektet og hageprosjektet (Sivert)
- b) Info/Status om balkongskjerming (Torunn)
- c) Vårdugnaden
- d) Vurdere oppgradering av bakgården (2020 ) inkl
  - a) Retting av steinhellene
  - b) Bygging av låsbar kasse til leketøy osv
  - c) Montering av noe stålpinne i portrom for midlertidig låsing av barnevogn



**AV ESEDDE T BR VED RSM TET**

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.: ..

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Ramleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

---

---

**MA T**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

eg, .. eier av seksjon nr. ..

eg kan ikke møte på årsmøtet den .. 2019 og gir med dette

.. fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .. .

nderskrift



STEMMESEDDE

---

---

---

---

---

.....

STEMMESEDDE

---

---

---

---

---

.....

STEMMESEDDE

---

---

---

---

---



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

#### **Brækhus Eiendom AS**

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

#### **Brækhus Advokatfirma DA**

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

#### **BD VAT and Tax Services AS**

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

#### **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for **boligselskaper** på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). **Beboereselskaper** som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

#### **Brækhus Eiendom AS**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: [eiendom@braekhus.no](mailto:eiendom@braekhus.no)

#### **Brækhus Advokatfirma DA**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: [advokat@braekhus.no](mailto:advokat@braekhus.no)  
[www.braekhus.no](http://www.braekhus.no)



# BRÆKHUS