



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 692 620	1 683 096
Sum inntekter		1 692 620	1 683 096
Kostnader			
Lønnskostnad		291 819	262 103
Annen driftskostnad		1 290 041	1 321 366
Sum kostnader		1 581 861	1 583 469
Driftsresultat		110 759	99 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 066	17 905
Sum finansinntekter		22 066	17 905
Annen finanskostnad		63 804	49 436
Sum finanskostnader		63 804	49 436
Netto finans		-41 738	-31 531
Resultat før skattekostnad		69 021	68 096
Årsresultat		69 021	68 096
Totalresultat		69 021	68 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 021	68 096
Sum overføringer og disponeringer		69 021	68 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		594	
Andre fordringer		102 228	98 446
Sum fordringer		102 822	98 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 361	390 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 361	390 281
Sum omløpsmidler		553 183	488 728
SUM EIENDELER		553 183	488 728

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		525 240	594 261
Sum opptjent egenkapital		-525 240	-594 261
Sum egenkapital		-525 240	-594 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		818 197	921 786
Sum annen langsiktig gjeld		818 197	921 786
Sum langsiktig gjeld		818 197	921 786
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 274	316
Leverandørgjeld		184 234	80 200
Skyldige offentlige avgifter		14 296	21 388
Annen kortsiktig gjeld		47 422	59 299
Sum kortsiktig gjeld		260 226	161 203
Sum gjeld		1 078 423	1 082 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		553 183	488 728



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 720920

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.08.2024



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 692 620	1 683 096
Sum inntekter		1 692 620	1 683 096
Kostnader			
Lønnskostnad		291 819	262 103
Annen driftskostnad		1 290 041	1 321 366
Sum kostnader		1 581 861	1 583 469
Driftsresultat		110 759	99 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 066	17 905
Sum finansinntekter		22 066	17 905
Annen finanskostnad		63 804	49 436
Sum finanskostnader		63 804	49 436
Netto finans		-41 738	-31 531
Resultat før skattekostnad		69 021	68 096
Årsresultat		69 021	68 096
Totalresultat		69 021	68 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 021	68 096
Sum overføringer og disponeringer		69 021	68 096



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		594	
Andre fordringer		102 228	98 446
Sum fordringer		102 822	98 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 361	390 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 361	390 281
Sum omløpsmidler		553 183	488 728
SUM EIENDELER		553 183	488 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		525 240	594 261
Sum opptjent egenkapital		-525 240	-594 261



Sum egenkapital	-525 240	-594 261
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	818 197	921 786
Sum annen langsiktig gjeld	818 197	921 786
Sum langsiktig gjeld	818 197	921 786
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 274	316
Leverandørgjeld	184 234	80 200
Skyldige offentlige avgifter	14 296	21 388
Annen kortsiktig gjeld	47 422	59 299
Sum kortsiktig gjeld	260 226	161 203
Sum gjeld	1 078 423	1 082 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	553 183	488 728



Organisasjonsnr: 975 720 098
S/E SORGENFRIGATEN 34

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1013
S/E Sorgenfrigaten 34



Velkommen til årsmøte i S/E Sorgenfrigaten 34

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Kirkeveien 84, Majorstuen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåkning ved inngang til garasje/sykelbod
7. Styret
8. Valgkomité
9. Vann i bakrom kjeller
10. Sette i gang arbeid med rehabilitering av tak og fasade.
11. Vedlikehold av underside av balkonger 2 etasje
12. Årlig inflasjonsjustering av felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i S/E Sorgenfrigaten 34



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik 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

[Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-1013 til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 6

Kameraovervåkning ved inngang til garasje/sykelbod

Forslag fremmet av:

Eva Harris Bjureus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at det blir satt opp kamera ved inngang til garasje/sykelbod.

Hvis man kommer seg inn i garasjen er det enkelt å komme seg videre inn til boder i kjelleren og trapperom. Dørene fra garasjen er rømningsveier fra garasjen og kan ikke låses.

Styrets innstilling

Kameraovervåkning kan settes opp ved 2/3 stemmer ved et årsmøte.

Styrets innstilling: Styret venter på et kostnadestimat for arbeidet. Men er meget positive til vedtaket. Styret mener dette vil føre til nedgang i tyveri, mindre forsøpling og bedre ivaretagelse av bygget. Kameraene er ikke ment å krenke privatlivet, men skal være til nytte i tilfeller av tyveri, mistanke om tyveri, forsøpling eller hærverk. Foruten dette har styret ingen interesse i ytterligere overvåkning.

Forslag til vedtak

Det settes opp kameraovervåkning i fellesområdene



Sak 7

Styret

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thea Jensen Ytreland

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Harald A. Bugge
- Ragna Agerup

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Ola Eid

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Laila Johns

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Even Stræte



Sak 9

Vann i bakrom kjeller

Forslag fremmet av:

Laila Johns

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et bakrom til rommet der varmtvannsberederne står. Der er det et grunt basseng med mye vann jeg antar kommer utenfra bygget. Det lukter fuktig og råttent.

Dette bakrommet er mørklagt. Det bør monteres lampe i rommet.

Styrets innstilling

Godt forslag. Styret foreslår å engasjere rørlegger og vaktmester til å se på jobben og fikse dette. Videre foreslår styret at vaktmester/elektriker ser på mulighet for å montere taklampe i rommet.

Forslag til vedtak

Vannet ledes vekk/tappes ut av rørlegger og vaktmester (ekstrajobb for vaktmester).

Sak 10

Sette i gang arbeid med rehabilitering av tak og fasade.

Forslag fremmet av:

Laila Johns

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Tilstandsvurderingen fra 2009 påpeker at tak og fasade på bygget må rehabiliteres.

Mange ballkonger har frilagt armeringsjern med fare karbonisering, Dette kan svekke armeringens bæreevne.

Teglstegskledning mot Sorgenfri og Schønningsgate har frostsprengt murstein som må byttes og her og der, og det må fuges på nytt. hele fasaden bør rengjøres og impregneres.

Fasade i bakgård må også vedlikeholdes, men dette blir mindre omfattende ettersom denne murveggen ble rehabilitert i 2003

2. Taket er originalt og tilstandsvurderingen fra 2009 anbefaler at styret begynner å arbeide for utskifring av tak, legging av nytt planketak og alt man bygger taket opp igjen fra plankegrunnen og legger ny takstein. Vi har hatt noen lekkasjer siden tilstandsvurdering en ble skrevet og det er også verd å merke seg at været har endret seg siden den gang, ved at vi nå opplever voldsomme regnskylt flere ganger årlig.

3. Endringene i klima påvirker flere deler av bygget og styret bør se på hvordan vann transporteres bort fra bakgård, kjeller og garasjer.

Styrets innstilling



Tilstandsrapport ved 2022 tilsier at taket oppnår en TG2 standard - "byggverket eller delen er betydelig nedslitt, og at det vil være behov for reparasjon eller utbedring innen noen få år". Med kommentar om at det finnes "utettheter", men at takkonstruksjonen er i generelt god stand. I rapporten står det at det er kun teglstenen som bør utskiftes. Kostnadsestimat er 1,5 MNOK.

Tross økning i felleskostnader har økte utgifter grunnet høye strømpriser og økt kommunale avgifter, har ikke de likvide midlene til sameiet økt.

Skifte av tak må enten finansieres gjennom lån eller ytterligere økning av fellesutgifter for å øke arbeidskapitalen.

Forslag til vedtak

Rehabilitering av taket og annen rehabilitering av bygget utsettes ett år og at fellesutgiftene inflasjonsjusteres årlig for å sikre en bærekraftig arbeidskapital før videre rehabilitering.

Sak 11

Vedlikehold av underside av balkonger 2 etasje

Forslag fremmet av:

Eva Harris Bjuerus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret begynner med å få sjekket balkongene. Undersiden på den over garasjeporten og noen på Schønnings gate ser ut å være i veldig dårlig stand.

Styrets innstilling

Styret foreslår å gjennomføre ytterligere undersøkelse av betonggulvene på balkong, og ta en videre avgjørelse basert på kostnadsestimat og hastegrad.

Forslag til vedtak

Ytterligere undersøkelser av betonggulvet gjennomføres og behandles på styremøter i løpet av året.

Sak 12

Årlig inflasjonsjustering av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i utgangspunktet mandat til å justere fellesutgiftene opp til 15% årlig. For å gi beboere økonomisk stabilitet ønsker styret å vedta en fast årlig inflasjonsøkning på 2%.

Styrets innstilling

En årlig inflasjonsjustering på 2% av felleskostnadene vedtas i vedtektene.



Forslag til vedtak

En årlig inflasjonsjustering på 2% av felleskostnadene vedtas i vedtektene.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn Siri Sælemyr-Mortensen	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Lise Ytreland	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Thea Ytreland	Jon Smørs Vei 16
Varamedlem	Eivind Borge-Hansen	Sorgenfrigata 34

Valgkomiteen

Laila Johns	Sorgenfrigata 34
-------------	------------------

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Sorgenfrigaten 34

Sameiet består av 47 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 215/ 346

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

S/E Sorgenfrigaten 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

I løpet av 2023/2024 ble det avholdt fem styremøter. I tillegg har styret opprettholdt jevn kommunikasjon gjennom året og håndtert saker kontinuerlig.

Pipene og ventilasjonssystemet har vært en vedvarende utfordring. I starten av året gjennomførte vi flere runder med GK Ventilasjon for å utbedre situasjonen, men dessverre har ikke resultatene vært tilfredsstillende. Dette har ført til frustrasjon blant både beboere og styret. Et annet firma er nå anmodet om å undersøke feilen ved hjelp av kamerateknologi for å kunne gå videre med saken overfor GK Ventilasjon. Denne prosessen er imidlertid på vent grunnet utfordringer med tilgang til øverste leilighet. Vi forsikrer at arbeidet med dette fortsetter.

I mai ble det leid inn container og el-bur for å bedre avfallshåndteringen. Til tross for dette opplever styret fortsatt at en del beboere etterlater søppel ved sykkelrommet ved utflytting. En prioritert tiltaksplan inkluderer forbedret oppfølging av utflytting og innflyttingsgebyr. Dette er spesielt utfordrende grunnet høy turnover av leiligheter i bygget. Vi baserer for øyeblikket oppfølgingsprosessen på styrets observasjoner av aktivitet.

I oktober ble husleien økt for andre år på rad, hovedsakelig grunnet økte kostnader og stigende strømpriser. Styret erkjenner behovet for økte midler for å finansiere byggets vedlikehold på lang sikt. Selv om prisøkningen for to år siden økte egenkapitalen, ble de fleste likvide reserver brukt til å dekke økte strømkostnader. Dette resulterte i nødvendigheten av å øke felleskostnadene igjen. Vi forstår at økte utgifter i en stramt økonomisk tid kan være frustrerende, men det er dessverre ingen alternativer ettersom bygget også pådrar seg økte kostnader.

I løpet av en kald desember og januar opplevde sameiet lekkasje i varmvannsberederne i kjelleren. Dette ble raskt utbedret av rørlegger. Vi minner alle om viktigheten av å ikke skru av all varme i leilighetene under ekstreme kuldeforhold, da dette kan føre til skader på rør.

Det har også vært en ny runde innbrudd i bodene, samt forsvinningen av nøkkelboksen til treningsrommet i samme periode. Det er derfor foreslått å installere kameraovervåkning, noe som styret følger opp dette videre. Vi oppfordrer alle beboere til å bli bedre kjent med sine naboer for å bidra til en tryggere sameie. Det er også viktig at utleiere tar ansvar for sine leietakere og bidrar til et trivelig miljø i Sorgenfrigata 34.

Det er nylig blitt valgt en ny dukfarge for markisene i sameiet. For å sikre en enhetlig og estetisk fasade er det viktig at alle beboere benytter seg av samme dukfarge ved bestilling av nye markiser. Dette bidrar til å unngå eventuelle klager på endringer i fasaden. Vi forstår at det kan oppstå en overgangsperiode hvor det vil være to ulike dukfarger i bruk, da den gamle duken ikke lenger er tilgjengelig for produksjon. Nye markiser vil ikke bare bidra til et mer harmonisk utseende av bygningen, men også til å opprettholde sameiets visuelle appell og verdsettelse av eiendommen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er kr 30 620 høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene er kr 75 361 høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 63 804 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 292 957.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Sorgenfrigaten 34.

Lån

S/E Sorgenfrigaten 34 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i S/E Sorgenfrigaten 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Sorgenfrigaten 34 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 21. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QP252-F0ZTV-M7P36-IVLDS-5Y1EV-XCVBL



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 675 290	1 662 341	1 662 000	1 818 000
Vaskeri	10	13 760	0	0	0
Andre inntekter	3	3 570	20 755	0	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 692 620	1 683 096	1 662 000	1 832 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-191 819	-172 103	-158 000	-163 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 686	-6 508	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 145	-81 870	-84 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-5 844	-5 410	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-116 552	-120 155	-172 000	-76 000
Forsikringer		-179 759	-156 277	-158 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-380 382	-300 786	-339 000	-427 500
Energi/fyring		-394 373	-512 230	-362 000	-360 000
TV- anlegg/bredbånd		-93 227	-86 714	-90 000	-97 000
Andre driftskostnader	11	-28 073	-51 417	-36 500	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 581 861	-1 583 469	-1 506 500	-1 557 000
DRIFTSRESULTAT		110 759	99 627	155 500	275 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 066	17 905	1 000	0
Finanskostnader	13	-63 804	-49 436	0	-62 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 738	-31 531	1 000	-62 000
ÅRSRESULTAT		69 021	68 096	156 500	213 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		69 021	68 096		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 225	5 219
Kundefordringer		594	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 003	93 227
Driftskonto OBOS-banken		347 047	283 722
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 625	13 389
Sparekonto OBOS-banken		95 689	93 170
SUM OMLØPSMIDLER		553 183	488 728
<hr/>			
SUM EIENDELER		553 183	488 728
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-525 240	-594 261
SUM EGENKAPITAL		-525 240	-594 261
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	818 197	921 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		818 197	921 786
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 251	43 024
Leverandørgjeld		184 234	80 200
Skyldige offentlige avgifter	16	14 296	21 388
Påløpte renter		5 686	316
Påløpte avdrag		8 588	0
Annen kortsiktig gjeld	17	18 171	16 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 226	161 203
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		553 183	488 728
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Linn Siri Sælemyr-Mortensen/s/

Lise Ytreland/s/

Thea Ytreland/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 565 442
TV	109 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 675 290

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	2 000
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 586
Påløpte feriepenger	-18 171
Arbeidsgiveravgift	-36 062
SUM PERSONALKOSTNADER	-191 819

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 844
SUM KONSULENTHONORAR	-5 844

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 409
Drift/vedlikehold elektro	-19 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 212
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 167
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 552

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-223 387
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-155 975
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 382

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	13 760
SUM INNETEKTER VASKERI	13 760

SUM VASKERI**13 760****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 253
Driftsmateriell	-933
Andre fremmede tjenester	-9 386
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000



Andre kontorkostnader	-2 033
Bankgebyr	-2 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 073

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 519
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	784
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 672
SUM FINANSINNTEKTER	22 066

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 987
Renter på leverandørgjeld	-817
SUM FINANSKOSTNADER	-63 804

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.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-800 000
Nedbetalt tidligere	498 924
Nedbetalt i år	36 645
	-264 431

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2010	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	679 290



12

S/E Sorgenfrigaten 34

Nedbetalt i år	66 944	
		-553 766
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-818 197

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek		-7 625
Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 671

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-14 296
---	--	----------------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger		-18 171
----------------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-18 171
-----------------------------------	--	----------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 1013 Selskapsnavn: S/E Sorgenfrigaten 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.