



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921706553

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 103 348	10 768 374
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 103 348</b>	<b>10 768 374</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 267 298	1 251 861
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 239	24 266
Annen driftskostnad		7 684 171	5 633 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 089 708</b>	<b>6 909 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 013 640</b>	<b>3 859 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		134 140	124 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>134 140</b>	<b>124 744</b>
Annen finanskostnad		2 493 603	2 167 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 493 603</b>	<b>2 167 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 359 463</b>	<b>-2 042 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 823	1 816 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 589 035	11 703 008
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 463	157 729
Sum varige driftsmidler		11 722 498	11 860 737
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 722 498	11 860 737
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 555	19 930
Andre fordringer		135 520	118 427
Sum fordringer		201 075	138 357
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 613 012	3 528 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 613 012	3 528 922
Sum omløpsmidler		2 814 087	3 667 279
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 536 585</b>	<b>15 528 017</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		405 900	405 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>405 900</b>	<b>405 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		29 574 344	29 228 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 574 344</b>	<b>-29 228 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 168 444</b>	<b>-28 822 621</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		41 944 198	43 272 928
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 944 198</b>	<b>43 272 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 944 198</b>	<b>43 272 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 292	328 365
Leverandørgjeld		1 427 453	490 097
Skyldige offentlige avgifter		71 937	65 229
Annen kortsiktig gjeld		248 148	194 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 760 831</b>	<b>1 077 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 705 029</b>	<b>44 350 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 536 585</b>	<b>15 528 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503134

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 706 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 103 348	10 768 374
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 103 348</b>	<b>10 768 374</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 267 298	1 251 861
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 239	24 266
Annen driftskostnad		7 684 171	5 633 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 089 708</b>	<b>6 909 211</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 013 640</b>	<b>3 859 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		134 140	124 744
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>134 140</b>	<b>124 744</b>
Annen finanskostnad		2 493 603	2 167 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 493 603</b>	<b>2 167 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 359 463</b>	<b>-2 042 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 823	1 816 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

11 589 035

11 703 008

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

133 463

157 729

Sum varige driftsmidler

11 722 498

11 860 737

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

11 722 498

11 860 737

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

65 555

19 930

Andre fordringer

135 520

118 427

Sum fordringer

201 075

138 357

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 613 012

3 528 922

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 613 012

3 528 922

Sum omløpsmidler

2 814 087

3 667 279

**SUM EIENDELER**

**14 536 585**

**15 528 017**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

405 900

405 900



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>405 900</b>	<b>405 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	29 574 344	29 228 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-29 574 344</b>	<b>-29 228 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-29 168 444</b>	<b>-28 822 621</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 944 198	43 272 928
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 944 198</b>	<b>43 272 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 944 198</b>	<b>43 272 928</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 292	328 365
Leverandørgjeld	1 427 453	490 097
Skyldige offentlige avgifter	71 937	65 229
Annen kortsiktig gjeld	248 148	194 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 760 831</b>	<b>1 077 710</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 705 029</b>	<b>44 350 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 536 585</b>	<b>15 528 017</b>



Organisasjonsnr: 921 706 553  
AS SOMMERFRYDLØKKEN

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5292

AS SOMMERFRYDLØKKEN



## Velkommen til årsmøte i AS SOMMERFRYDLØKKEN

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:

26. mai 2025 kl. 18:00, St. Hallvard kirke, Enerhauggata 4. .

### 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.

### Annen informasjon

Det deles ikke ut papirversjon i møtet, så ta gjerne med en utskrift selv dersom du ønsker det. Innkallingen vil bli vist på skjerm.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i ordlyden ordensregel Boder pkt 4.9
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS SOMMERFRYDLØKKEN



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

### Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport og styrets arbeid Sommerfrydløkken.pdf
2. 5292 Sommerfrydløkken AS.pdf
3. 5292 Sommerfrydløkken AS årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.

Forslag til vedtak  
Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer settes til 230 000. Styreleder honoreres særskilt i henhold til kontrakt.



Sak 7

## Endring i ordlyden ordensregel Boder pkt 4.9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sakens bakgrunn:

I forbindelse med tidligere utbygging av loftene i Sommerfrydløkken, ble det inngått utbyggeravtaler med eierne med et punkt i kontrakten om boder. Når bod- og fellesarealet ble bygget inn i leiligheter, så måtte utbygger akseptere å si fra seg sin loftsbod. Dette for å sikre tilstrekkelig med boder og bodareal til øvrige beboere. Utbygger av loftsareal aksepterte ved dette å bygge sin loftsbod inne i det nye utbygde arealet som ble lagt til leiligheten.

Punkt 4.9 ble ikke endret i denne sammenheng, og ordlyden er derfor litt misvisende for de som har utbygget loft.

I dag lyder regelen slik:

### Boder

4.9 Alle aksjeeiere har bruksrett til to boder, de fleste til én kjellerbod og én loftsbod. Boder kan kun brukes som oppbevarings-/ lagringsrom. Bruken skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, eller påføre boligselskapet urimelige kostnader. Tilkobling av f.eks. fryser eller kjøleskap til felles elektrisk anlegg er ikke tillatt.

Forslag til ny tekst:

4.9 Leiligheter som har inkludert tidligere fellesareal på loft i boenheten ved utbygging, har bare bruksrett til én bod (i kjeller). Alle andre leiligheter har bruksrett til to boder, de fleste én kjellerbod og én loftsbod. Boder kan kun brukes som oppbevarings-/ lagringsrom. Bruken skal ikke være til skade eller ulempe for andre beboere, eller påføre boligselskapet urimelige kostnader. Tilkobling av f.eks. fryser eller kjøleskap til felles elektrisk anlegg er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Endringen som foreslått i saksteksten vedtas.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år. I tillegg skal det velges valgkomité og leder for hagelaget.

Valgkomiteen innstiller Wiggo Wollbraaten som styreleder for 2 år og Elisabeth Walter som styremedlem for 2 år. Valgkomiteens innstilling for resterende verv som er på valg, vil bli presentert på generalforsamlingen.



Vedlagt følger avtale med ekstern styreleder (nåværende styreleder), da denne skal følge saksinformasjonen dersom han blir gjenvalgt. Den er lik tidligere avtaler med kpi-justert honorar.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbraaten

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Walter
- Kandidat presenteres på møtet

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet

**Valg av 2 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Kandidat presenteres på møtet
- Kandidat presenteres på møtet

**Valg av 1 leder hagelaget fryd** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder hagelaget fryd:

- Kandidat presenteres på møtet

## **Vedlegg**

1. Avtale ekstern styreleder Sommerfrydløkken AS 2025.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	2023-2025
Nestleder	Elisabeth Walter	2023-2025
Styremedlem	Fabian Fjuk Egge	2024-2026
Styremedlem	Erik Lydersen	2023-2025
Styremedlem	Espen Rustad	2024-2026
Varamedlem	Eirik Nygård	2024-2025
Varamedlem	Beate Orten	2024-2025
Varamedlem	Ina Marie Brekke	2024-2025
Varamedlem	Frode Vågen	2024-2025

### Valgkomiteen

Eirik Lillebo	2024-2025
Charlotte Sofie S S Husø	2024-2025

### 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 Sommerfrydløkken AS

Aksjeselskapet består av 145 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sommerfrydløkken AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921706553, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231      174   175   176   178   179   180   181   25   254   255   256   398  
400

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sommerfrydløkken AS har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## **Styret har arbeidet med blant annet disse sakene:**

### **Oppussing av oppganger**

Det er gjennomført oppussing og maling av samtlige oppganger, inkludert maling av tidligere malte håndløpere, og maling av ytterdører. De dørene som ikke ble malt i fjor høst, vil bli malt i løpet av våren. Arbeidet utføres av Malercompagniet AS.

### **Støy og avtrekk på ventilasjonsvifter. Ventilasjonskanaler.**

I alle boenhetene er det benyttet avtrekksventiler med fuktkompensering (EHV). Dette er ventiler beregnet brukt sammen med en trykkstyrt avtrekksvifte som kompenserer når ventilene åpner og lukker. Dersom ventilene benyttes i et anlegg med konstant ytelse, vil trykket i anlegget variere. Trykket vil falle når det er høy fuktighet og øke når det er lav fuktighet. Ved stigende trykk vil det kunne oppstå støy i ventilene.

Det er montert trykksensorer eller temperaturfølere med urstyring i anlegget.

Det er kartlagt tette ventilasjonskanaler som påvirker effekten i ventilasjonsanlegget. Flere kanaler er renset og utbedret av Aktiv Ventilasjon AS. I tillegg er det nå gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne for å avdekke avvik som ikke tidligere er registrert.

### **Støy fra enkelte radiatorer og fjernvarmesystemet**

Enkelte leiligheter er plaget av støy fra radiatorene. Det har vært mange befaringer og innjusteringer for å finne mulig årsak til dette. Ekstern konsulent har etter undersøkelser ikke avdekket noen gjennomgående svakheter i anlegget som årsak til dette, og det er mindre arbeider (justeringer/kontroll av ventiler) på den enkelte radiator som kan utføres for å redusere støyen.

### **Transformatorstasjonen**

Elvia AS har etter forespørsler fra styret gjennomført nye målinger av støy fra trafostasjonen i gårdsrommet. Kravet til lydnivå i henhold til Norsk standard 8175 utenfor soveromsvindu fra andre tekniske installasjoner er 35dB på dagtid. Elvia AS målte i underkant av 39dB som et minimums nivå av de ulike frekvensene. Dur fra transformator er mest hørbar rundt 100 og 200Hz, og målingen viser at disse også er over krav.

På bakgrunn av dette har Elvia byttet dagens transformator kostnadsfritt for Sommerfrydløkken AS. Den nye transformatoren støyer betydelig mindre.



## **Boder – antall og plassering**

Det kommer frem av ordensreglene at alle aksjeeiere har bruksrett til to boder. Etter at det ble bygget ut loft som ble innlemmet i eksisterende underliggende leiligheter (Kjøllberggata, 2003), så ble det inngått avtaler om at utbyggerne må akseptere å si fra seg bod på loftet, og etablere bod inne i det utbygde arealet. Da har man ikke i tillegg krav på en loftsbod utenfor leiligheten. Styret ønsker på den bakgrunn å oppdatere ordensreglene på dette punktet. (Se egen sak.)

For leiligheter som ikke er bygget ut, og som ikke har to boder, arbeider styret med å få dette på plass, eventuelt ved å etablere noen nye boder.

## **Vindusprosjektet**

### Historikk:

Styret i Sommerfrydløkken AS gjorde i 2011/2012 en utvelgelse av vinduer som var i så kritisk stand at de måtte byttes ut snarest. Disse vinduene ble byttet ut i august 2012.

Det ble gjennomført en kontrollrunde i de aktuelle boenhetene juni 2011. Data ble deretter sammenstilt og kontrollert høsten 2011. Tilbud på arbeidet ble innhentet våren 2012 og avklarende møter med tre tilbydere ble avholdt. Evalueringen av tilbyderne ble presentert i styremøte mars 2012. Styret vedtok å forhandle videre med Palmgren AS. Et nytt styre i Sommerfrydløkken trådte sammen våren 2012 etter generalforsamlingen og slutførte prosjektet. Det ble montert nye hvite glatte lister i dimensjon 12x95mm. Disse er noe bredere enn de eksisterende listene, dette for å dekke over tapet og pusskanter. Listene er levert i fargen Ncs S0502-Y (1453 Bomull). Fargeavvik på vinduer i bakgård

De nye vinduene som ble skiftet mot bakgården har en noe annen fargenyanse enn de gamle blågrønne vinduene. Dette skyldes at de nye vinduene ikke lar seg bestille i nøyaktig fargekode og ble derfor bestilt i tilnærmet den originale fargen. Alle vinduer og dører vil over tid få samme farge (når de byttes ut).

### Dagens praksis:

Styret har i påvente av en ny felles runde med utskiftning av vinduer skiftet ut kun de vinduene som er i så dårlig tilstand, at det ikke kan repareres. Denne vurderingen gjøres av et vindusfirma.

### Nytt vindusprosjekt:

Styret har innhentet dokumentasjon på tilstanden og antall vinduer som må eller bør skiftes ut i et felles utskiftningsprosjekt (2022).



OBOS Prosjekt AS og Enerhaugen Arkitektkontor har vært engasjert for å innhente priser og avklare hvilke type vinduer Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil godkjenne. I tillegg er det innhentet en vurdering av antall brannvinduer.

Prosesen knyttet til Byantikvaren har vært utfordrende og har handlet mye om vindustype:

- Vinduer i Sommerfrydløkken AS samsvarer ikke med den originale vindustypen
- Et gammelt bilde viser at vinduene opprinnelig var tredelte (3- fags)
- Etter møter med Byantikvaren, så aksepterte de likevel at det blir satt inn todelte (2-fags) vinduer etter deres momentliste, og at disse kunne være utadslående og sidestyrt.
- Disse vinduene kunne likevel ikke vindusprodusentene levere fordi de blir for store og tunge. Sidestyrt vinduer kan ikke leveres pga hengslingen hverken klare 2 eller 3 lags glass i denne dimensjon.
- Eneste alternativet pr i dag for Sommerfrydløkken AS er todelte innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer
- Innadslående vinduer eller tredelte utadslående vinduer får både store praktiske, økonomiske og estetiske konsekvenser.

Behov for mer vedlikehold enn bare vindusutskiftning:

- Det er gjennom tiden satt inn nye «husmorvinduer» i «gamle» vindusrammer. Dette må nullstilles, sånn at de gamle vindusrammene fjernes ved innsetting av helt nye vinduer.
- Innsetting av nye vinduer vil medføre pusskader på fasaden som må utbedres. Slik lokal utbedring vil medføre fargeforskjeller, i tillegg til at det relativt kostbart. Det er naturlig å se overflatebehandling av fasade, i hvert fall inne i gården, som en del av vindusprosjektet.

Kostander

- Styret har innhentet priser på todelte utadslående vinduer (som ikke lar seg levere på grunn av størrelsen på vindusflatene). Prosjektets grunnkostnad ca 15 millioner kroner uten fasaderehabilitering (2023).

Styrets plan

- Styret har satt prosjektet på vent, og fortsetter vedlikehold av vinduer som tidligere. Det er nødvendig å planlegge for dette vedlikeholdet, og styret har innført en



månedlig tilleggsbetaling fra 1.1.2025 (merket med «vedlikehold») på faktura.  
Intensjonen er opparbeidelse av egenkapital.

## **Trimrommet**

Dette bomiljøtiltaket er kun for beboere. Nøkkel til trimrommet får en ved å henvende seg til vaktmester i kontortiden. Det koster kr. 700,- i innmeldingsavgift og 500,- i ett års treningsavgift.

## **Brannsikkerhet og -kontroll**

Styret har en løpende avtale med GOWENS AS om ettersyn av brannvernutstyret. Gowens sørger for ettersyn av alle leiligheter over en toårsperiode, og alle fellesareal hvert år iht. CareFree-avtalen.

## **Hjertestarter**

Det er i perioden montert hjertestarter utenfor vaktmesterkontoret i kjelleren av Kjøllberggata 18. Inngang fra bakkeplan i bakgården, ta til høyre under trappa inn i korridor og gjennom inn mot vaktmesterkontoret. Der vil du se hjertestarter på en knagg. Bruksanvisning henger på siden av hjertestarter.

## **Fellesvaskeri**

Sommerfrydløkken har tre fellesvaskerier i kjellerne KJ 20, HS 10/12, HS 4.

Hver vask koster 15 kroner (du må bruke vaskekort). Vaskeriene kan benyttes i tiden 07.00-23.00 alle dager. Husk å rydde klær og vaskepulver etter deg.

Det er i perioden kjøpt inn ny vaskemaskin og tørketrommel.

## **Vaktmesterleiligheten**

Leiligheten som er i Sommerfrydløkken AS sitt eget eie (leil 37, HS 4) er leid ut i en treårsperiode til 1.2.2027. Leie pr mnd er 15 775,-

## **Ute- og grøntområdet i gårdsrommet. Sykkelparkering.**

Styret har tidligere ved hjelp av beboere med kompetanse på området fått utarbeidet en helhetlig plan for uterommet (2021). Denne gjelder hele utvendige fellesarealet, både på utsiden av bygningsmassen og gårdsrommet, og inkluderer vurderinger knyttet til sykkelstur- og parkering, skur til barnevogner og annen utnyttelse og bruk av uterommet.

I 2023 har styret fått utarbeidet en supplerende plan spesielt med tanke på sykkelparkering. Det er ikke arbeidet videre med denne planen i denne perioden.



## **Dugnad, grønt og sosialt. Plantekassene.**

Styret og vaktmester arrangerer vanligvis dugnad og litt sosialt for beboere både vår og høst. Hagelaget Fryd administrerer plantekassene, som fordeles årlig og koster kr 200 pr år.

## **Vaktmester**

Det gjennomføres faste møter med styret og vaktmester. I tillegg har vaktmester en egen kontaktperson i styret. Vaktmester har kontor på samme sted som styrerrommet. Inngang fra gårdsrommet (Kjølberggata 18).

Vaktmester Klaus Dieter Albro Scheit går av med pensjon i løpet av året.

Styret har vurdert flere alternativer og muligheter. Både behovet for ulike type tjenester, omfanget, kostnaden, og ansettelse vs innleie av vaktmestertjenester. Det er gjennomført flere møter og befaringer.

Styret har publisert en stillingsannonse på finn.no for å se om man kan finne en person som i tillegg til vaktmestertjenester også kan bidra på drifts-/administrasjonssiden. Dette kan forbedre driften og administrasjonen av boligselskapet. Det gjenstår å se om den riktige personen søker og er interessert. Hvis ikke, så er innleie av vaktmester alternativet på kort sikt, og så får man se hvordan det fungerer. Det er fordeler og ulemper ved begge ordninger. Kostnadmessig er det ikke så store forskjeller på disse to alternativene at styret ser det som avgjørende.

## **Informasjon**

Sommerfrydløkken bruker OBOS sin informasjonskanal som heter Vibbo. Logg deg på vibbo.no og ajourhold din e-post og mobilnummer direkte i dette systemet. På den måten mottar du viktig informasjon fra styret.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOMMERFRYDLØKKEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

**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 selskapet 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)



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FL65F5Y83Y-K5QXG-Y2ILM-ZHKVM-1BYW4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



## AS SOMMERFRYDLØKKEN ORG.NR. 921 706 553, KUNDENR. 5292

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 023 668	10 558 744	11 015 000	11 452 378
Vaskeri	10	62 645	68 585	50 000	50 000
Andre inntekter	3	17 035	141 045	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 103 348</b>	<b>10 768 374</b>	<b>11 070 000</b>	<b>11 502 378</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-766 298	-764 194	-753 000	-753 000
Styrehonorar	5	-501 000	-487 667	-501 000	-536 000
Avskrivninger	16	-138 239	-24 266	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-15 341	-17 549	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-281 615	-267 813	-283 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-114 748	-117 465	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-2 898 611	-849 523	-1 191 000	-1 197 000
Forsikringer		-414 478	-415 391	-457 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 429 919	-1 099 558	-1 241 500	-1 464 000
Energi/fyring	11	-1 617 208	-1 801 393	-1 750 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 769	-542 581	-362 000	-376 000
Andre driftskostnader	12	-549 483	-521 812	-532 000	-561 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 089 709</b>	<b>-6 909 211</b>	<b>-7 211 500</b>	<b>-7 577 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 013 639</b>	<b>3 859 163</b>	<b>3 858 500</b>	<b>3 925 378</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	134 140	124 744	0	0
Finanskostnader	14	-2 493 603	-2 167 663	-2 434 000	-2 416 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 359 463</b>	<b>-2 042 919</b>	<b>-2 434 000</b>	<b>-2 416 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-345 823</b>	<b>1 816 244</b>	<b>1 424 500</b>	<b>1 509 378</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-345 823	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 816 244		



### AS SOMMERFRYDLØKKEN ORG.NR. 921 706 553, KUNDENR. 5292

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	11 283 355	11 397 328
Tomt		305 680	305 680
Andre varige driftsmidler	16	133 463	157 729
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 722 498</b>	<b>11 860 737</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 555	19 930
Forskuddsbetalte kostnader		93 049	90 692
Andre kortsiktige fordringer	17	42 471	27 735
Driftskonto OBOS-banken		199 125	1 239 288
Driftskonto OBOS-banken II		13 164	19 807
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 738	32 858
Sparekonto OBOS-banken		2 362 985	2 236 969
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 814 087</b>	<b>3 667 279</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 536 585</b>	<b>15 528 017</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	18	405 900	405 900
Udekket tap	19	-29 574 344	-29 228 521
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-29 168 444</b>	<b>-28 822 621</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	41 944 198	43 272 928
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 944 198</b>	<b>43 272 928</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		173 612	119 420
Leverandørgjeld		1 427 453	490 097
Skyldige offentlige avgifter	21	71 937	65 229
Påløpte renter		13 292	216 768
Påløpte avdrag		0	111 597
Annen kortsiktig gjeld	22	74 536	74 599
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 760 831</b>	<b>1 077 710</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 536 585</b>	<b>15 528 017</b>
Pantstillelse	23	58 356 920	58 356 920



Garantiansvar 0 0

Oslo, 30.04.2025  
Styret i AS Sommerfrydløkken

Wiggo Wollbråten/s/ Elisabeth Walter/s/ Fabian Fjuk Egge/s/

Erik A. van de Wiel Lydersen/s/ Espen Søvre Rustad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har i 2024 valgt å endre metode for avskrivning av bygninger. Tidligere har selskapet valgt å ikke avskrive bygninger. I 2024 har det blitt besluttet at alle aksjeselskap som forvaltes av OBOS skal benytte seg av saldoavskrivning på 1%.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 826 120
Felleslån	1 112 020
Særlån	993 540
Lån fjernvarme	892 780
Leie	184 000
Eiendomsskatt	15 208
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 023 668</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Vaskerikort	500
Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	11 700
Nøkler	4 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 035</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 810
Overtid	-10 423
Påløpte feriepenger	-74 536
Fri bil, tlf etc.	-701
Arbeidsgiveravgift	-156 423
LO/NHO-ordningen (AFP)	-60
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-11 849
O/U premie	-245
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-766 298</b>

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 2023/2024, og er på kr 501 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 341.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 155
OBOS Prosjekt AS	-4 309
Boligbyggelaget USBL	-28 210
Multiconsult AS	-61 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-114 748</b>

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

Vinduer/dører, Vindu Entreprenøren AS	-193 863
Kostnadsføring i prosjektet, Malercompagniet Oslo AS	-1 317 901
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 511 764</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-261 496
Drift/vedlikehold VVS	-36 032
Drift/vedlikehold elektro	-91 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 295
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-197 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-685 402
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 225
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 898 611</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 212
Vann- og avløpsavgift	-1 111 496
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-299 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 429 919</b>

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

Inntekter	62 645
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>62 645</b>

**SUM VASKERI****62 645****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 388
Fjernvarme	-1 516 819
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 617 208</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Container	-32 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 588
Håndverktøy	-11 537
Datautstyr	-688
Annet driftsmateriale	-20 759
Lyspærer og sikringer	-2 950
Vaktmestertjenester	-6 608
Renhold ved firmaer	-385 625
Snørydding	-4 387
Andre fremmede tjenester	-29 261
Kontor- og datarekvisita	-14 924
Trykksaker	-25
Andre kontorkostnader	-912
Telefon u/mva	-9 020
Porto	-275
Bilgodtgjørelse	-1 754
Reisekostnader, opplysningspliktig	-416
Bank- og kortgebyr	-4 927
Velferdskostnader	-10 166
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-549 483</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	87 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 533
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 304
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>134 140</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 488 056
Renter på leverandørgjeld	-5 547
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 493 603</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 745 000
Rehabilitering bygg - kostpris	311 805
Overført tomteverdi, 10 % av kostpris bygninger	-305 680
Sum kostpris bygninger pr 31.12.18	2 751 125
Rehabilitering 1999 - 2003	488 777
Balkongprosjekt 2010	8 157 427
Avskrevet i år balkong/rehab	-86 462
Avskrevet i år bygning	-27 511
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 283 356</b>

Tomten er eid.

Gnr.231/bnr.25 M. flere

Boligselskapet eier leilighet nr. 37. Leiligheten har aksjer på lik linje med andre leiligheter i selskapet

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre bygninger	
Tilgang 2011	728 000
Avskrevet tidligere	-570 271
Avskrevet i år	-24 266
	133 463
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>133 463</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-138 239****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt, felleskostnader 2024	16 998
Bruk av debetkort ansatte/tillitsvalgte	23 141
Utlegg, registrert dobbelt	2 332
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 471</b>

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 405 900 fordelt på 4 059 aksjer à kr 100.

Fordelingen er som følger:

Leilighet 1-20, 46, 47, 91, 116-120, 136	18 aksjer per leilighet
Leilighet 96	20 aksjer per leilighet
Leilighet 92, 93, 94	24 aksjer per leilighet
Leilighet 121	25 aksjer per leilighet
Leilighet 127	26 aksjer per leilighet
Leilighet 95	27 aksjer per leilighet
Leilighet 36-45, 48-54, 56-85, 101-110	28 aksjer per leilighet
Leilighet 21, 24, 27, 30, 33, 55, 97-100, 146	30 aksjer per leilighet
Leilighet 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35	31 aksjer per leilighet
Leilighet 86-90, 111-114	35 aksjer per leilighet
Leilighet 122, 123, 124, 126, 128-134, 137-143, 145	35 aksjer per leilighet
Leilighet 115	37 aksjer per leilighet
Leilighet 125, 135, 144	38 aksjer per leilighet

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 29 år.	
Opprinnelig 2011	-16 284 721
Nedbetalt tidligere	5 483 290
Nedbetalt i år	421 210
	-10 380 221
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	5 956 131
Nedbetalt i år	707 873
	-20 335 996
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-12 050 000
Økning 2020	-615 000



Nedbetalt tidligere	1 237 372	
Nedbetalt i år	199 647	
		-11 227 981
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-41 944 198</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-37 738
Skyldig arbeidsgiveravgift		-34 199
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-71 937</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger		-74 536
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-74 536</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	41 944 198
<b>TOTALT</b>	<b>41 944 198</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 283 355
Tomt	305 680
<b>TOTALT</b>	<b>11 589 035</b>



## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **AS Sommerfrydløkken** (org.nr. 921 706 553) og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** (org.nr 998 755 956) er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

**Wiggo Wollbråten** velges som ekstern styreleder for AS Sommerfrydløkken for en periode på 2 år fra **26. mai 2025**. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingen. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

### §2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eierens beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets eventuelle ansatte.

### §3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil en annen advokat fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

### §4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### §5 Honorar

Boligselskapet (146 leil.) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 326 000,- pr. år**. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.



## §6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/ Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

## §7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av denne avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling/sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, 26. mai 2025

---

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,  
styremedlem 1

---

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten  
v/ Wiggo Wollbråten

---

Sommerfrydløkken boligaksjeselskap,  
styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 5292 Selskapsnavn: AS SOMMERFRYDLØKKEN

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.