



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 695 112	2 570 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 695 112</b>	<b>2 570 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 336	3 881
Annen driftskostnad		2 197 485	2 175 706
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 373 971</b>	<b>2 350 737</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>321 141</b>	<b>219 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 313	34 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 313</b>	<b>34 440</b>
Annen finanskostnad		145 821	111 376
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 821</b>	<b>111 376</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 508</b>	<b>-76 936</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 633	142 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		138 233	21 349
Sum varige driftsmidler		19 578 233	19 461 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 337	
Sum finansielle anleggsmidler		60 337	0
Sum anleggsmidler		19 638 570	19 461 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		175 619	231 580
Sum fordringer		175 619	231 580
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 003 220	2 272 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 003 220	2 272 362
Sum omløpsmidler		2 178 839	2 503 942
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 900</b>	<b>4 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 870 976	6 648 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 870 976</b>	<b>6 648 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 875 876</b>	<b>6 653 243</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		4 740 095	5 068 523
Øvrig langsiktig gjeld		10 100 237	10 040 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 840 332</b>	<b>15 108 723</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 840 332</b>	<b>15 108 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 517	9 346
Leverandørgjeld		90 684	193 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 201</b>	<b>203 325</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 941 532</b>	<b>15 312 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404883

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 942 216 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 942 216 610  
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 695 112	2 570 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 695 112</b>	<b>2 570 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 336	3 881
Annen driftskostnad		2 197 485	2 175 706
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 373 971</b>	<b>2 350 737</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>321 141</b>	<b>219 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 313	34 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 313</b>	<b>34 440</b>
Annen finanskostnad		145 821	111 376
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 821</b>	<b>111 376</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 508</b>	<b>-76 936</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 633	142 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>



Organisasjonsnr: 942 216 610  
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19 440 000	19 440 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	138 233	21 349	
Sum varige driftsmidler	19 578 233	19 461 349	

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	60 337		
Sum finansielle anleggsmidler	60 337		0

Sum anleggsmidler	19 638 570	19 461 349	
-------------------	------------	------------	--

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer	0	0	

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	175 619	231 580	
Sum fordringer	175 619	231 580	

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer	0	0	

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 003 220	2 272 362	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 003 220	2 272 362	

Sum omløpsmidler	2 178 839	2 503 942	
------------------	-----------	-----------	--

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>	
----------------------	-------------------	-------------------	--

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4 900	4 900	



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 900</b>	<b>4 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 870 976	6 648 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 870 976</b>	<b>6 648 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 875 876</b>	<b>6 653 243</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 740 095	5 068 523
Øvrig langsiktig gjeld	10 100 237	10 040 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 840 332</b>	<b>15 108 723</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 840 332</b>	<b>15 108 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 517	9 346
Leverandørgjeld	90 684	193 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>101 201</b>	<b>203 325</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 941 532</b>	<b>15 312 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>



Organisasjonsnr: 942 216 610  
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2023

Sofienbergparken B/L

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 7. mai 2023

Selskapsnummer: 711





## Velkommen til årsmøte i Sofienbergparken B/L

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 18:00 og lukker 7. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/711>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sofienbergparken B/L**



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

Axel Martin Dietrich 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

Iiril Anne Renshus og Tommy Bäckstrøm 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.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Martin Dietrich  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Else H Devold  
Valgkomiteens innstilling
- Ine Birgitte Dalseg  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iiril Anne Renshus  
Valgkomiteens innstilling
- Kolbjørn Lyslo  
Valgkomiteens innstilling



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Axel Martin Dietrich  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Helene Berg  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 B
Styremedlem	Maria Karine T Bøe	Helgesens Gate 42 A
Styremedlem	Kari Helene Berg	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Agnieszka Chojaczyk	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Else H Devold	Helgesens Gate 42 A
Varamedlem	Ine Birgitte Dalseg	Karlstadgata 12 B
Varamedlem	Kolbjørn Lyslo	Helgesens Gate 42 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sofienbergparken B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Sofienbergparken B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942216610, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227      224      244

Første innflytting skjedde i 1893. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sofienbergparken B/L har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling om oppsetting av sykkelboder siden siste ordinære generalforsamling. Styret har arrangert ett dugnad i fellesarealene 12. november 2022 og vårdugnaden avholdes 3. og 4. mai 2023. I forbindelse med dugnadene har styret leid inn 2 containere fra StorOslo ContainerService for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall fra boder og at fellesarealer kan ryddes. Den digitale generalforsamlingen varer fra 2.-7. mai 23. Det har ikke kommet inn forslag fra andelseierne til generalforsamlingen.

Styret bruker systemet *Styrerommet* som tilbys av OBOS og som forenkler styrearbeidet vesentlig. Styret hadde et ønske å komme vekk fra bruk av privat epost i kommunikasjonen med beboerne og har lyktes med det. Det meste av kommunikasjon med beboerne gjøres nå via appen *Vibbo* som også er en del av OBOS systemet og som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne og mellom beboerne betraktelig som da kan bruke *Oppslag* på Vibbo. I tillegg brukes styrets epost, og på mindre viktige saker borettslagets Facebook side. Viktig informasjon fra styret til beboere sendes med *Vibbo*, SMS og epost. Styret jobber løpende med utvidelse av innhold i *Vibbo* og har under *Temaer* opprettet flere rubrikker der beboerne informeres om viktige saker.

I forbindelse med generell administrasjon arbeider styret med følgende:

- Borettslagets generelle økonomi og forsikringer
- Brannsikring og innbruddsikring av borettslaget
- Borettslagets HMS-rutiner
- Oppfølging av vaktmester- og trappevask-tjenesten
- Oppfølging av skadedyr- og sopp-kontroll
- Oppfølging av skademeldinger
- Systematisering av borettslagets arkiv og informasjon til andelseierne
- Oppfølging av diverse spørsmål og henvendelser fra andelseierne
- Oppfølging av søknader om midlertidig utleie fra andelseiere
- Informasjon av andelseierne om kommende salg og mulig bruk av forkjøpsrett
- Godkjenning av andelseiere
- Oppdatering og endring av navn på callingen
- Bestilling av skilt til postkassene og til leilighetenes inngangsdører for nye andelseiere
- Bestilling og sperring av nøkkel- og postkassebrikker ved behov
- Forbedring av bomiljøet
- Styret har bundet husbanklån i 5 år fom 1.8.2022 frem i tid fordi den eksisterende avtalen om fastrente utløp 1.8.2022. Lånet er nedbetalt 1.1.2028.



Av vedlikehold har styret gjort følgende dette året:

- Styret har i 2021 inngått en avtale med Nokas Brannkonsult AS om service og årskontroller av våre branntekniske installasjoner. Borettslaget har en hovedsentral for de to oppgangene i Karlstadgata og en hovedsentral for de fire oppgangene i Helgesensgate. Hvert år utføres det årskontroll av sentralene og detektorer i fellesarealene. I løpet av en fireårsperiode vil detektorene i alle 57 leilighetene bli kontrollert, de fleste med gass og utløsning av alarm, noen få kun visuell kontroll. 16.6.2022 ble 16 og i 2021 ble 21 av leilighetenes detektorer kontrollert. I løpet av 2 år ble dermed 37 av de totalt 57 detektorene i 57 leilighetene kontrollert og det er flere detektorer per år enn kravene tilsier. Nødvendige utbedringer som ble funnet ved fjorårets årskontroll tas samtidig ved neste årskontroll som utføres i mai/juni i år.
- Etter søknader og påfølgende godkjenning av styret om installering av ildsted har flere peisovner blitt installert i flere leiligheter. Styret har fulgt opp dette og sørget for at arbeidet ble utført i henhold til beskrivelsen styret har lagt ut på Vibbo under temaet *Peis og piper*. Søknad om ildsted til styret er pålagt i vedtektene.
- Styret har hatt fokus på det elektriske anlegget i fellesarealene i hele året og jobbet med oppdatering og utskiftning av deler av det elektriske anlegget i kjellerne og andre steder i borettslaget. Gjennomgangen av strøminstallasjonen har kommet langt, men er ikke avsluttet helt og følges opp videre.
- Etter to år med de nye smartboksene til rottefangst i kjellerne er resultatet veldig positiv. Styret har vært med på alle befaringer fra Anticimex i ett år. Totalt for borettslaget har 2-3 rotter kommet seg inn i kjellerne i løpet av året og ble fanget tydeligvis raskt. Anticimex har gitt råd til styret om hvordan kjellerne kan sikres bedre mot rotter. Viktig å holde inngangs- og kjellerdører lukket særlig i den kaldere tiden fra høst til vår der roter og mus søker seg inn.
- Etter at Mycoteam utførte soppkontroll i alle kjellerne og levert rapport i desember 2021 har styret jobbet med rapporten og den generelle tilstanden i kjellerne. Det ser ut som det meste av årsaken til soppen som har blitt funnet er hvordan beboerne lagrer ting i kjelleren. Det finnes også noe fukt i noen områder av kjellerne der årsaken er kondens. Styret har utført flere befaringer med fuktekspert i kjellerne og har fått rapport med anbefalinger om tiltak. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber videre med det. Styret planlegger å samkjøre tiltak mot rotter, kondens og sopp fordi disse tiltakene skjer i samme område dvs kjellerne og det er forbundet med et større administrativt arbeid for å få tilgang til alle kjellerbodene og disse delvis må tømmes i forbindelse med arbeidet.
- Oppfølging av problemer med calling anlegget og låsesystemet. Calling anlegget og låsesystemet henger sammen, men er samtidig 2 forskjellige saker med sine egne utfordringer som må løses hver for seg. Styret har tidligere undersøkt hvilken alternativer det finnes på markedet og har hatt flere aktører på befarings og fått tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med det.

- Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten godkjente etter en for lang saksbehandlingstid i høst 2022 søknaden vår om rivning av de eksisterende sykkelbodene og bygging av nye på omtrent samme sted. Borettslaget hentet i samarbeid med arkitekten inn 3 pristilbud for oppføring av nye sykkelboder. Styret hentet også inn pristilbud for fundamenter i betong. På grunn av forsinkelsene i godkjeningsprosessen og tid som gikk for å få inn pristilbud fra entreprenører var det ikke mulig å bygge sykkelbodene før vinter 2022 som planlagt. Styret sørget for å få utbetalt tilskuddet på 56.000.- vi hadde fått tilsagn fra OBOS selv om sykkelboden ikke var ferdigstilt ennå innen fristen 13.12.2022. Kravet fra OBOS var at 2-etasjers sykkelstativene var kjøpt inn før fristen. Styret hadde allerede valgt sykkelstativene og kjøpte derfor inn sykkelstativer fra Falco som leveres av Brødrene Dahl. Etter at den ekstraordinære generalforsamlingen godkjente med absolutt flertall (32 av 55 stemmeberettigede deltok: 29 for/3 blank) oppsettingen av sykkelbodene 2. mars gikk flere beboere sammen og rev de eksisterende sykkelbodene 6. mars slik at arbeidet med oppsetting av de nye sykkelbodene straks kunne settes i gang. Store deler av sykkelboden og taksteiner ble gitt bort til ombruk via Finn.no. Dessverre kom rett etter en kuldeperiode som varte i 4 uker slik at det måtte ventes med støpningen av betongfundamentet til etter påsken. Betongfundamentet er ferdig støpt og snekkerne har fortsatt tidligere påbegynt arbeid med sykkelboden slik at forventet ferdigstilling er i løpet av våren/tidlig sommer. Fristen for utbetaling av 100.000.- kr fra Oslo Kommune er endret fra 7.6.23 til 7.9.23 (*Kravet for utbetaling av tilskuddet er at sykkelbodene er ferdigstilt innen fristen*).
- Porten i Helgesens gate måtte repareres av Oslo Låsservice. Låsesmeden smøret alle låser til portene og inngangsdørene. Viktig at porten ikke settes fast for å holde den åpen over lengre tidsrom. Det sliter ut motoren og dempearmen og medfører dyr reparasjon. I samme tidsrom porten ikke kunne lukkes ble det meldt om sykkeltyveri.
- **Tilbakeslag av kloakk bunnledning kjeller Helgesens gate 42B i mars 2023.** Kloakkrøret var tett med påfølgende tilbakeslag i kjelleren 42B. Uklart hva som var årsaken.
- Oppfølging av saken for å selge råloftet i Karlstadgata 12 for etterfølgende utbygging. Saken er satt midlertidig på vent av flere årsaker, men den eksterne utbygger som har gitt tilbud for loftet tidligere og flere av beboerne i 5. etasje på Karlstadgata 12 har bekreftet fortsatt interesse. Prosessen rundt loftsutbygging viser seg å være mer omfattende med flere faktorer å ta hensyn til og dermed mer tidkrevende enn planlagt. Styret har fått en del viktig informasjon og råd underveis. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med saken, men skal prioritere saken fremover pga takets tilstand.
- Oppfølging av flere vannskadesaker hos andelseiere.
- Styret har fulgt regelmessig med på strømforbruk i fellesarealene og vannforbruk og vannmåler i Karlstadgata siden Juli 2022 for å få bedre oversikt over forbruket. Borettslaget skal nå installere en vannmåler i Helgesens gate siden den ikke finnes fra før slik at det blir slutt på stipulering av vannforbruket fra Oslo kommune. Alt tider på at vi forbruker mindre vann enn det stipuleres som betyr en del når gebyret ble satt opp med over 20% i 2023. Styret har også aktiv slått av og på varmtvannskabler i takrenner i taknedløp etter behov og dermed spart betydelige beløp ift strømkostnader. Varmekablene trengs når det har snødd mye og snøen så tyner. Når det ikke finnes varmekabler i takrenner og taknedløp fører det til istapper fra takene som det er kostbart å fjerne. Vi har nå i 2 år spart kostnadene for istapfjerning som koster titusenvis av kroner hver gang.



- Styret har kjøpt inn og installert en vanntønne som ble koblet til nedløpsrør fra takrenne på Karlstadgata 12B og dermed fylles ved regn. Vanntønningen har en kran der man kan tappe vann fra. Vannet fra Vanntønningen er ment til å brukes kun ved tørkeperioder på sommeren for å kunne vanne plantene i bakgården. Oslo kommune har nå pga tørke i flere somre på rad innskrenket vannbruket for vanning av planter.
- Dårlig lufting i kloakksystemet i Helgesens gate 42C. Styret har hatt flere befaringer og filming av soilrørene fra tak til bunnledning og inne i flere bad fra sluk til soilrøret for å finne ut av problematikken med kloakklukt inne i flere baderom der vann suges ut av sluket. Etter lang tid med forsøk å finne årsaken ser det ut slik at årsaken til kloakklukten har blitt funnet. En siste sjekk gjenstår og etterpå kan det jobbes med å fjerne årsaken.
- Styret ønsker å fjerne taggingen på fasadene men ble frarådet av ekspert til å utføre det før det blir varmere igjen.

Styret

Sofienbergparken borettslag

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

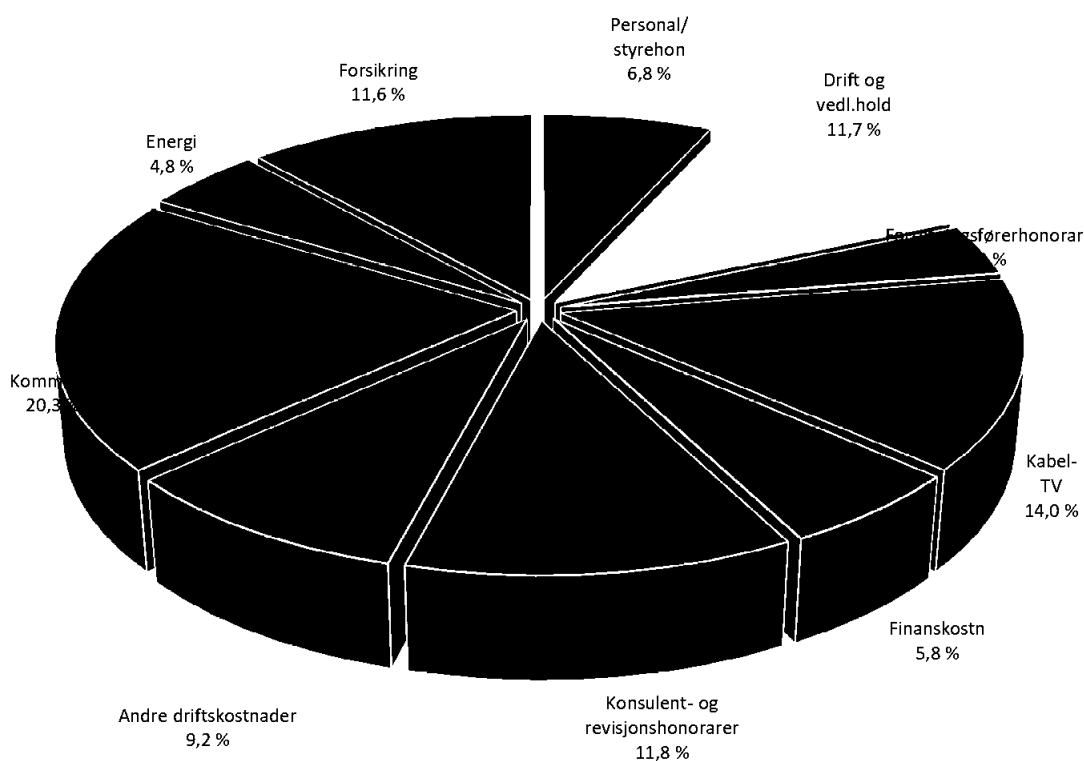
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienbergparken B/L.

### Lån

Sofienbergparken B/L har lån i Husbanken og OBOS Banken. Lånet i husbanken er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og en fast rente på 0,89%. Det andre lånet i OBOS Banken er et annuitetslån med månedlige forfall og flytende rente på 4,55%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 101 376. Dette er en økning på kroner 4086 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofienbergparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.

### 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>.

Oslo, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 300 617</b>	<b>2 436 680</b>	<b>2 300 617</b>	<b>2 077 638</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	222 633	142 739	-440 700	159 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 5 336	3 881	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -122 220	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -328 428	-282 683	-354 000	-332 000
Innsk. øremerk. bankkto	-300	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-222 979</b>	<b>-136 063</b>	<b>-794 700</b>	<b>-172 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 077 638</b>	<b>2 300 617</b>	<b>1 505 917</b>	<b>1 905 438</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 178 839	2 503 942
Kortsiktig gjeld	-101 201	-203 325
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 077 638</b>	<b>2 300 617</b>



## SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 624 876	2 550 412	2 605 000	2 974 000
Andre inntekter	3	70 236	20 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 695 112</b>	<b>2 570 412</b>	<b>2 605 000</b>	<b>2 974 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-23 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-5 336	-3 881	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 200	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 290	-94 915	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-288 050	-23 033	-25 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-292 968	-560 831	-1 065 000	-635 000
Forsikringer		-291 311	-270 558	-300 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-507 187	-482 134	-483 000	-578 000
Energi/fyring		-119 743	-124 622	-150 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 425	-354 688	-375 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-230 187	-247 525	-269 500	-271 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 373 971</b>	<b>-2 350 737</b>	<b>-2 956 700</b>	<b>-2 652 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>321 141</b>	<b>219 675</b>	<b>-351 700</b>	<b>321 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 313	34 440	0	4 000
Finanskostnader	12	-145 821	-111 376	-89 000	-165 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-98 508</b>	<b>-76 936</b>	<b>-89 000</b>	<b>-161 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>222 633</b>	<b>142 739</b>	<b>-440 700</b>	<b>159 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		222 633	0		



**SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 230 000	18 230 000
Tomt		1 210 000	1 210 000
Andre varige driftsmidler	14	138 233	21 349
Miljøbankkonto, øremerket		60 337	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 638 570</b>	<b>19 461 349</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		112 539	169 693
Andre kortsiktige fordringer	15	63 079	61 887
Driftskonto OBOS-banken		304 352	243 889
Sparekonto OBOS-banken		1 698 868	2 028 473
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 178 839</b>	<b>2 503 942</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		6 870 976	6 648 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 875 876</b>	<b>6 653 243</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 740 095	5 068 523
Borettsinnskudd	17	10 040 200	10 040 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	60 037	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 840 332</b>	<b>15 108 723</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		90 684	193 979
Påløpte renter		10 517	9 346
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>101 201</b>	<b>203 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 817 409</b>	<b>21 965 291</b>



13

Sofienbergparken B/L

Pantstillelse	19	23 754 615	23 754 615
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich /s/

Maria Karine T Bøe /s/

Kari Helene Berg /s/

Agnieszka Chojaczyk /s/

Else H Devold /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 212 868
Kabel-tv	300 300
Trappevask	80 640
Eiendomsskatt	19 668
Bod	11 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 624 876</b>

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

Miljøfond	56 000
Skadeutlegg	14 236
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70 236</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 948
Plan og Byggingsetaten	-6 370
Kvernaas Arkitekter AS	-275 732
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-288 050</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-74 580
Drift/vedlikehold VVS	-12 248
Drift/vedlikehold elektro	-149 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 365
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 952
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-292 968</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-19 682
Vann- og avløpsavgift	-296 641
Feieavgift	-10 688
Renovasjonsavgift	-180 176
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-507 187</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 627
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 624
Lyspærer og sikringer	-2 265
Vaktmestertjenester	-98 876
Vakthold	-2 500
Renhold ved firmaer	-80 920
Andre fremmede tjenester	-2 099
Andre kontorkostnader	-832
Bank- og kortgebyr	-2 444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-230 187</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 695
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 985
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 313</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 782
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-109 988
Renter på leverandørgjeld	-51
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145 821</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988.	18 230 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 230 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.224 og 244.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ 2

Tilgang 2022 122 220

Avskrevet i år -1 455

120 765

Sykkelstativ 1

Tilgang 2020 27 170

Avskrevet tidligere -5 821

Avskrevet i år -3 881

17 468

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 138 233****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 336****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering låneavdrag 63 079

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 63 079****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997 -8 081 946

Nedbetalt tidligere 6 706 518

Nedbetalt i år 160 060

-1 215 368

OBOS Boligkreditt

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

Opprinnelig 2014 -4 400 000

Nedbetalt tidligere 759 894

Nedbetalt i år 115 379

-3 524 727

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 740 095****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988 -10 040 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -10 040 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -60 037

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -60 037**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
Pantelån	4 740 095
<b>TOTALT</b>	<b>14 780 295</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 230 000
Tomt	1 210 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 440 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168837. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Fasaderehabilitering	Hele fasaden mot Helgesens gate er rehabilitert.
2020 - 2021	Rørfornyning	Utbedring med rørfornyingsmetoden av borettslagets avløpsledning til det offentlige avløpsledning for Helgesens gate 42 A-D fra utvendig gårdskum i stor bakgård gjennom tre kummer og helt til offentlig hovedledning.
2020 - 2021	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget.
2020 - 2021	Piper	Videokontroll og feiing av alle 11 pipeløp som er brukt til fyring. Utbedring av feilkoblinger av ildsted.
2019 - 2019	Trappehus	Rehabilitering av fire trappehus (Helgesens Gate). Ganger under bygningene renoverert.
2019 - 2020	Trappehus	Renovering av trappehus i Karlstadgata 12.
2017 - 2017	Fasader	Fasaderehabilitering Karlstadgata 12.
2016 - 2016	Boder og drenering	Lukket de gamle do-sjaktene i Helgesensgate 42 A/B/C og D, og solgt bodene. Drenert ut mot Karlstadgata 12.
2015 - 2015	Diverse, blant annet byttet bunnledning	Anskaffet nytt callinganlegg til oppgangene og portene, og satt inn automatisk åpne/lukke-mekanisme på portene. Bytte av bønder/rør i kloakknnett Helgesensgate. Bytte av gammel bunnledning for inntak av vann fra Helgesensgate. Rehabilitering bæring over gjennomgang ut mot Karlstadgata som følge av sopp i etasjeskille og vegg.
2014 - 2014	Loftsleiligheter/Vinduer/Piper	Bytte av vinduer. Bygging av loftsleiligheter. Rehabilitering av piper.
2012 - 2012	Bakgården	Oppgradert bakgården, samt drenering av sørsiden til Karlstadgata 12.
2011 - 2011	Elektrisk anlegg	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller Karlstadgata 12
2010 - 2010	Fasade	Slipt og malt vinduer på sørvendt fasade på Karlstadgata 12 og på fasade mot Helgesens gate.
2009 - 2009	Skitet øderlagte hovedkraner	
2007 - 2007	Pussing og maling av nedre del av mur	
2006 - 2006	Duesikring. Innstallering av brannalarm	
2005 - 2005	Utbedring av soppskade	Innstallering av portlåser og callinganlegg. Pussearbeider på endevegg Karlstad gt 14
2004 - 2004	Endevegger i bakgård malt	



21

Sofienbergparken B/L

2003 - 2003	Nye dører i oppgangene	Oppussing av oppganger. Brannsikring
2002 - 2002	Reperasjon av røroppheng i kjellere	Tv-inspeksjon og spyling av kloakkrør Karlstadgt
2001 - 2001	Oppgradering av uteområde. Takrenner	
2000 - 2000	Drenering/ rep kjellervegg Helgsgt 42	
1999 - 1999	Gavlvegg Helgesensgt 42	Postkasser og rekkverk
1996 - 1996	Fasader	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 7.05.23

**Selskapsnummer:** 711 **Selskapsnavn:** Sofienbergparken B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Axel Martin Dietrich er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Iril Anne Renshus og Tommy Bäckstrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Axel Martin Dietrich

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Else H Devold  
 Ine Birgitte Dalseg

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Iiril Anne Renshus  
 Kolbjørn Lyslo

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Axel Martin Dietrich

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Kari Helene Berg

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.