



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
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: 18.05.2025

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991326367

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 650 344 | 1 604 590 |
| Sum inntekter | | 1 650 344 | 1 604 590 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 202 048 | 3 993 512 |
| Sum kostnader | | 1 293 328 | 4 084 792 |
| Driftsresultat | | 357 016 | -2 480 202 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 619 | 21 358 |
| Sum finansinntekter | | 19 619 | 21 358 |
| Annen finanskostnad | | 366 804 | 315 339 |
| Sum finanskostnader | | 366 804 | 315 339 |
| Netto finans | | -347 185 | -293 981 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 831 | -2 774 183 |
| Årsresultat | | 9 831 | -2 774 183 |
| Totalresultat | | 9 831 | -2 774 183 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 9 831 | -2 774 183 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 831 | -2 774 183 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 37 397 | 19 823 |
| Andre fordringer | | 26 362 | 24 175 |
| Sum fordringer | | 63 759 | 43 998 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 584 827 | 696 829 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 584 827 | 696 829 |
| Sum omløpsmidler | | 648 586 | 740 827 |
| SUM EIENDELER | | 648 586 | 740 827 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 4 401 211 | 4 411 042 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 401 211 | -4 411 042 |
| Sum egenkapital | | -4 401 211 | -4 411 042 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 974 | 42 141 |
| Leverandørgjeld | | 84 612 | 22 567 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 540 | 16 085 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 100 126 | 80 793 |
| Sum gjeld | | 5 049 797 | 5 151 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 648 586 | 740 827 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450194

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
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: 18.05.2025

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 650 344 | 1 604 590 |
| Sum inntekter | | 1 650 344 | 1 604 590 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 202 048 | 3 993 512 |
| Sum kostnader | | 1 293 328 | 4 084 792 |
| Driftsresultat | | 357 016 | -2 480 202 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 619 | 21 358 |
| Sum finansinntekter | | 19 619 | 21 358 |
| Annen finanskostnad | | 366 804 | 315 339 |
| Sum finanskostnader | | 366 804 | 315 339 |
| Netto finans | | -347 185 | -293 981 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 831 | -2 774 183 |
| Årsresultat | | 9 831 | -2 774 183 |
| Totalresultat | | 9 831 | -2 774 183 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 9 831 | -2 774 183 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 831 | -2 774 183 |



Organisasjonsnr: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 37 397 | 19 823 |
| Andre fordringer | | 26 362 | 24 175 |
| Sum fordringer | | 63 759 | 43 998 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 584 827 | 696 829 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 584 827 | 696 829 |
| Sum omløpsmidler | | 648 586 | 740 827 |
| SUM EIENDELER | | 648 586 | 740 827 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 4 401 211 | 4 411 042 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 401 211 | -4 411 042 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | -4 401 211 | -4 411 042 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 949 671 | 5 071 076 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 974 | 42 141 |
| Leverandørgjeld | 84 612 | 22 567 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 540 | 16 085 |
| Sum kortsiktig gjeld | 100 126 | 80 793 |
| Sum gjeld | 5 049 797 | 5 151 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 648 586 | 740 827 |



Organisasjonsnr: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1459
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

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 14. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1459>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Fellesareal
8. Varmekilder balkong
9. Vedlikehold av beplantning terrasse/balkong
10. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
11. Sameiermøter

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM



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
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sondre Reitan 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap_SondreR.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har ikke lyktes med å rekruttere en intern styreleder og vil derfor anbefale et eksternt alternativ.

Den eksterne styrelederen har en kostnad på 79.000,- eks arbeidsgiveravgift.

Styret har fått et veldig godt inntrykk av den eksterne styreleder som vi tror vil fungere bra i Sameiet Sofienberg Atrium

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Kari Valen

Her er litt informasjon om Ann Kari Valen og hvilken erfaring hun har med styrearbeid.

- Utdanning: Bachelor i økonomi fra BI.
- Over 10 års erfaring som styreleder/styremedlem i sameier og borettslag.
- Bred erfaring i å lede styremøter, årsmøter, skrive protokoll m.m.
- Trives med rollen som styreleder å drifte sameiet/borettslaget sammen med styremedlemmer
- Kjennskap til "borettslagsloven" samt "eierseksjonsloven".



- Erfaren bruker av OBOS styreportalen og VIBBO.
- Har inngående kunnskap og kompetanse om drift av sameier og borettslag. Jeg har deltatt på flere kurs for styreledere/styremedlemmer hvilket har tilført meg mye kompetanse om lover, vedtekter og kontrakter beregnet for boligselskaper.
- Meget god innsikt i økonomi og økonomiforvaltning for sameier og borettslag generelt.
- Opptatt av hvordan styre bør forvalte felles midler på en best mulig måte for fellesskapet.
- Som styreleder har jeg reforhandlet og signert flere avtaler sameiet/borettslaget har med leverandører av vaktmestertjenester, brøyting, gressklipping, kabel-leverandør, elektriske tjenester etc.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mehmet Keser

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kåre Wold

Sak 7

Fellesareal

Forslag fremmet av:

Erik Kopke da Fonseca

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene for sameiet Sofienberg atrium opererer med en angivelse av fellesareal som er i strid med eierseksjonsloven. Dette da næringsseksjonen er angitt som fellesareal

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at presiseringen av at næringsseksjonen er fellesareal i §2 og 3 slettes

Forslag til vedtak

Presiseringen av at næringsseksjonen er fellesareal, bla i §2 og 3, slettes.



Sak 8

Varmekilder balkong

Forslag fremmet av:

Erik Kopke da Fonseca

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tidvis leser vi i avisa om branner som oppstår på grunn av åpen flamme på verandaer og terrasser. I tråd med sameiets HMS fokus og i samsvar med branntekniske anbefalinger bør det kun være tillatt med gassgrill eller elektrisk grill på verandaer og terrasser.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at det bare er tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på balkongene.

Forslag til vedtak

Under § 4 - vedlikehold tilføyes Det er bare tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på verandaer og terrasser i sameiet. Bruk av åpen ild er strengt forbudt.

Sak 9

Vedlikehold av beplantning terrasse/balkong

Forslag fremmet av:

Erik Kopke da Fonseca

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er den enkelte seksjonseier som skal bekoste og vedlikeholde beplantning knyttet til skjerming/forskjønnelse av den enkelte seksjonseiers terrasse. Beplantningen må være estetisk akseptabel og ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om at dette skal inn i vedtektene. Hva beboerne synes er estetisk akseptabelt vil variere fra person til person. Dette er en paragraf som vil være vanskelig å etterleve når det ikke finnes noe fasitsvar. Dette gjør at styret ikke støtter forslaget om å få dette inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Under § 4 - vedlikehold tilføyes Beplantning knyttet til terrasser skal bekoste og vedlikeholdes av de aktuelle seksjonseierne. Beplantningen må være estetisk akseptabel og ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere.



Sak 10

Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Forslag fremmet av:

Erik Kopke da Fonseca

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Dagens praksis er at kostnadene til vask i fellesområder fordeles likt mellom sameierne. Dette er ikke kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal således fordeles etter sameiebrøk, jfr eierseksjonslovens § 29, og ikke likt mellom sameierne som i dag

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget vask skal fordeles på samme måte som felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak Med virkning fra første juni fordeles kostnader med vask av fellesområder etter sameiebrøk.

Sak 11

Sameiermøter

Forslag fremmet av:

Erik Kopke da Fonseca

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eierseksjonslovens § 41 angir at Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det ansees som hensiktsmessig å harmonisere sameiets vedtekter med denne loven.

En slik endring vil også medføre at årsmøtet enklere kan avholdes ute i ariet dersom kostnadsaspektet vektlegges som argument for avvikling av digitale årsmøter. Eierseksjonsloven inneholder bestemmelser knyttet til elektronisk årsmøte. Imidlertid vil denne møteformen, etter mitt skjønn, være begrensende knyttet til diskusjon, informasjon og avklaring om sameiets fremtidsplaner. Fysisk møte vil også være en sosial arena for knytninger mellom sameiets beboere. Det bemerkes at det har vært lite informasjon fra dagens styre knyttet til sameiets drift bortsett fra at fellesutgiftene går opp.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å endre vedtektene slik at de er lik eierseksjonsloven. Nå bruker vi OBOS som regnskapsfører og det har heller ikke alltid regnskapet klart til 1. mai så det vil være en fordel for sameiet å endre slik at årsmøte skal gjennomføres før 1.juni.



Forslag til vedtak

Vedtektenes §10 første avsnitt endres til følgende: §10 Årsmøte Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet skal bare avvikles digitalt dersom særlige forhold tilsier det. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Styrets årsrapport

Det er avholdt 3 styremøter: vår 2024, høst 2024 og vinter 2025

Vår 2024

1. Styret gikk igjennom sakene fra årsmøte.

Det var også rust på undersiden av døren fra søppelrommet og ut til Trondheimsveien 17b som gjorde at den ikke alltid gikk i løs og det hadde akkurat vært innbrudd i bodene innenfor søppelrommet. Døren ble

2. reparert av vaktmester, men man bør vurdere om døren skal byttes ut om problemet oppstår på nytt.

Vibbo inneholdt lite dokumentasjon på avtaler sameiet hadde inngått. Det ble besluttet at man skulle kontakte de som vi visste vi hadde avtale med for å få lagret dokumentasjonen digitalt.

Høst 2024

I høst hadde vi en vannlekkasje i taket. Dette skjedde i Lakkegata 68A. Saken ble meldt inn til forsikringsselskapet men kostnaden var lavere en egenandelen så dette var det best å fikse selv. Det ble innhentet tilbud fra leverandører og skaden ble utbedret høsten 2024.

Siden styret tok over i høst har det vært en del problemer med heisene. Det ble besluttet at vi tar kontakt med Otis for en gjennomgang av hva som bør utbedres slik at vi slipper å tilkalle de flere ganger. Etter gjennomgangen ble det avtalt å bytte lysenhet og noen komponenter som kom til å slutte å virke i 2025 når 2G nettet skrues av.

Det ble også besluttet å avslutte månedlig graffiti fjerning i Lakkegata 68A (For Trondheimsveien 17B ble dette avsluttet i 2023)

Det ble kjøpt inn maling for vedlikehold av kledning på balkongene. Seksjonseier kan ta kontakt med styret for å få utlevert utstyr til å male kledningen.

Styret har også tatt kontakt angående forsikringsavtalen og fått reforhandlet prisen på denne.

Vinter 2025

Styret hadde fått inn et tips om at elbilladerne i kjelleren lader på fellesskapet. Etter en gjennomgang viser det seg at dette ikke stemmer. En lader er koblet dirkete opp mot leilighetene, mens de 2 andre belastes hos H-I Elektro som holder til på den andre siden av gaten. H-I Elektro fakturerer deretter den som leier garasjeplassen.

Det hadde blitt utført hærverk på låsen til søppelrommet. Ny lås ble installert av reparatør.

Det ble også informert om at styreleder har solgt seksjonen sin og flytter bort fra Oslo. Det ble bestemt at styret skulle starte arbeidet med å finne en erstatter frem mot årsmøte.

Budsjettmøte

Her ble det besluttet å øke felleskostnaden og leienprisen på garasjeplass. Utgiftene for 2024 var litt høyere enn hva som var budsjettet, men dette skyldes i hovedsak høye utgifter av vedlikehold av heis og at forsikring ikke var budsjettet for 2024.

Endring avtaler/nye avtaler

Ny pris på forsikringsavtalen

Avsluttet avtalen om fjerning av graffiti i Lakkegata 68A



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mer penger på heis enn budsjettert og forsikring ble ikke budsjettert for 2024.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 548 460.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM.

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

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiet 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: 88.93.xxx.xxx

2025-05-03 16:22:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YETBC-3IE4W-V2YVW-ZCHJ6-PXEE5-7TSHM

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 1

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.



**SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
ORG.NR. 991 326 367, KUNDENR. 1459**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 650 344 | 1 604 590 | 1 691 000 | 1 825 731 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 650 344 | 1 604 590 | 1 691 000 | 1 825 731 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -11 280 | -11 280 | -11 280 | -11 000 |
| Styrehonorar | 4 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -80 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -15 083 | -9 722 | -9 500 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -104 870 | -99 590 | -104 569 | -110 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -11 785 | -11 925 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -345 073 | -3 215 650 | -185 500 | -364 000 |
| Forsikringer | | -155 259 | -145 941 | 0 | -169 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -298 363 | -258 758 | -309 360 | -345 000 |
| Energi/fyring | | -24 286 | -27 794 | -35 000 | -25 000 |
| TV- anlegg/bredbånd | | -94 076 | -90 413 | -93 000 | -97 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -153 254 | -133 720 | -135 500 | -140 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 293 328 | -4 084 792 | -973 709 | -1 361 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 357 016 | -2 480 202 | 717 291 | 464 731 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 19 619 | 21 358 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -366 804 | -315 339 | -360 000 | -358 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -347 185 | -293 981 | -360 000 | -358 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 9 831 | -2 774 183 | 357 291 | 106 731 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -2 774 183 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 9 831 | 0 | | |

SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
ORG.NR. 991 326 367, KUNDENR. 1459

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 37 397 | 19 823 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 26 362 | 24 175 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 584 530 | 696 542 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 297 | 287 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 648 586 | 740 827 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 648 586 | 740 827 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 12 | -4 401 211 | -4 411 042 |
| SUM EGENKAPITAL | | -4 401 211 | -4 411 042 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 4 949 671 | 5 071 076 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 949 671 | 5 071 076 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 9 540 | 12 085 |
| Leverandørgjeld | | 84 612 | 22 567 |
| Påløpte renter | | 1 974 | 31 849 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 10 292 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 4 000 | 4 000 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 100 126 | 80 793 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 648 586 | 740 827 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.04.2025

Styret i Sameiet Sofienberg Atrium

Sondre Reitan

Sissel Grytå

Kåre Wold Jacobsen

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Seksjonsutgifter | 1 357 176 |
| Leie garasjeplass | 133 832 |
| Internett | 84 096 |
| Trappevask | 75 240 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 650 344 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 280 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 280 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 083.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 785 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -11 785 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -58 777 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 833 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -225 736 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 391 |
| Drift/vedlikehold | |
| garasjeanlegg | -21 336 |
| Egenandel | |
| forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -345 073 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -162 602 |
| Renovasjonsavgift | -135 761 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -298 363 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -15 813 |
| Vaktmestertjenester | -44 708 |
| Renhold ved | |
| firmaer | -75 900 |
| Snørydding | -12 991 |
| Andre fremmede tjenester | -597 |
| Andre kontorkostnader | -435 |
| Bank- og kortgebyr | -2 810 |
| Øreavrunding | 0 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -153 254 |

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 3 290 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 520 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 809 |
| SUM FINANSINTEKTER | 19 619 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -366 779 |
| Renter på leverandørgjeld | -25 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -366 804 |

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -4 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 122 805 | |
| Nedbetalt i år | 109 253 | |
| | | -4 167 942 |

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2023 | -800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 119 | |
| Nedbetalt i år | 12 152 | |
| | | -781 729 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 949 671**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Midlertidig deposita **-4 000**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-4 000**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

Selskapsnummer: 1459 Selskapsnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sondre Reitan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ann Kari Valen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Mehmet Keser

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Kåre Wold

Sak 7 Fellesareal

Presiseringen av at næringsseksjonen er fellesareal, bla i §2 og 3, slettes.

- For
 Mot

Sak 8 Varmekilder balkong

Under § 4 - vedlikehold tilføyes Det er bare tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på verandaer og terrasser i sameiet. Bruk av åpen ild er strengt forbudt.

- For
 Mot



Sak 9 Vedlikehold av beplantning terrasse/balkong

Under § 4 - vedlikehold tilføyes Beplantning knyttet til terrasser skal bekoste og vedlikeholdes av de aktuelle seksjonseierne. Beplantningen må være estetisk akseptabel og ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

- For
 Mot

Sak 10 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Forslag til vedtak Med virkning fra første juni fordeles kostnader med vask av fellesområder etter sameiebrøk.

- For
 Mot

Sak 11 Sameiermøter

Vedtektens §10 første avsnitt endres til følgende: §10 Årsmøte Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet skal bare avvikles digitalt dersom særlige forhold tilsier det. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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