



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 14.05.2025

### 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, 05.06.2025



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		3 240 935	3 036 687
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 240 935</b>	<b>3 036 687</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		112 837	80 865
Annen driftskostnad		2 604 576	2 325 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 888 563</b>	<b>2 577 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 372</b>	<b>459 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 342	75 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 342</b>	<b>75 304</b>
Annen finanskostnad		234 097	215 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 097</b>	<b>215 226</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 755</b>	<b>-139 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 617	319 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</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		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		644 532	682 369
Sum varige driftsmidler		20 084 532	20 122 369
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		101 375	86 178
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 178
Sum anleggsmidler		20 185 907	20 208 547
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		113 510	210 096
Sum fordringer		113 510	210 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 047	1 493 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 047	1 493 864
Sum omløpsmidler		1 524 557	1 703 960
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		7 394 293	7 190 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 394 293</b>	<b>7 190 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 399 193</b>	<b>7 195 576</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		4 123 411	4 439 720
Øvrig langsiktig gjeld		10 136 186	10 124 253
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 259 597</b>	<b>14 563 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 259 597</b>	<b>14 563 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 263	26 028
Leverandørgjeld		44 412	126 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 674</b>	<b>152 958</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 311 271</b>	<b>14 716 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459403

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 14.05.2025

#### 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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 942 216 610  
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 240 935	3 036 687
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 240 935</b>	<b>3 036 687</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		112 837	80 865
Annen driftskostnad		2 604 576	2 325 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 888 563</b>	<b>2 577 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 372</b>	<b>459 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 342	75 304
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 342</b>	<b>75 304</b>
Annen finanskostnad		234 097	215 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 097</b>	<b>215 226</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 755</b>	<b>-139 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 617	319 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>



Organisasjonsnr: 942 216 610  
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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		644 532	682 369
Sum varige driftsmidler		20 084 532	20 122 369
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		101 375	86 178
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 178
Sum anleggsmidler		20 185 907	20 208 547
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		113 510	210 096
Sum fordringer		113 510	210 096
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 047	1 493 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 047	1 493 864
Sum omløpsmidler		1 524 557	1 703 960
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</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	7 394 293	7 190 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 394 293</b>	<b>7 190 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 399 193</b>	<b>7 195 576</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 123 411	4 439 720
Øvrig langsiktig gjeld	10 136 186	10 124 253
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 259 597</b>	<b>14 563 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 259 597</b>	<b>14 563 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 263	26 028
Leverandørgjeld	44 412	126 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 674</b>	<b>152 958</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 311 271</b>	<b>14 716 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 711

SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

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 med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 20:00 og lukker 19. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/711>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 19:00 , Grünerløkka skole.

### 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.
- **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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG



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  
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i det fysiske møtet

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. 0711 Sofienbergparken B L.pdf
2. Regnskap 2024.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

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Else Havnevik Devold
- Ine Birgitte Dalseg

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Aslaug Bergheim Nilsen



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

Følgende stiller til valg som varmedlemmer:

- Agnieszka Anna Chojaczyk
- Janne Karin Sande

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i fysisk møte
- Velges i fysisk møte

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:

- Velges i fysisk møte

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i fysisk møte



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 8 styremøter siden siste ordinære generalforsamling. Styret har arrangert ett dugnad i fellesarealene 9. november 2024 og vårdugnaden avholdes 6. og 7. mai 2025. I forbindelse med dugnadene har styret leid inn 2 containere fra Rett Miljø AS for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall fra boder og at fellesarealer kan ryddes. Containere er på plass fra fredag 2. mai til 8.mai. Generalforsamlingen: 14.5. møtes vi på Grünerløkka skole kl. 19 rom 106 og etterpå starter den digitale generalforsamlingen som varer fra 14.-19. mai 2025. 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 lykket 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 innimellom beboerne betraktelig som da kan bruke *Oppslag* på *Vibbo*. I tillegg brukes styrets epost. På mindre viktige saker kan borettslagets Facebook side brukes. 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 finner informasjon 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 nye 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
- Oppfølging av søknader om peis
- 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 bestilt nye 63 pulverapparater (brannslukere) fra Norsk Brannvern AS. Det ble delt ut 1 til hver av de 57 leilighetene og 1 plasseres i hver kjeller ved kjellertrappen.

· 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 12 og en hovedsentral for de fire oppgangene i Helgesensgate 42. 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. 20.9.2024 ble detektorer i 8 leiligheter kontrollert. I tillegg sjekket de også detektorene i bodene i trappeoppgangene i Karlstadgata 12A-B. Dermed har anlegget blitt testet i 4 år på rad og syklusen på 4 år er fullført. Ny 4 års service/test syklus begynner i 2025. Avvik som ble rapportert inn etter fjorårets kontroll ble fikset. Nødvendige utbedringer som blir funnet ved årskontroll tas vanligvis samtidig og senest ved neste årskontroll hvert år.

· Styret har installert røykvarslere i sykkelbodene og vaktmesterboden i midtoppgangen i Karlstadgata 12.

· Installering av digitale vannmåler ved hoved inntak til kaldtvannsledning i kjeller Helgesens gate 42A-D og Karlstadgata 12A-B. Borettslagets vannforbruket har hittil blitt stipulert av Oslo Kommune. Styret hadde mistanke om at faktisk vannforbruk ligger 20-25% under stipulering. Etter installeringen har borettslaget fått beregnet vannforbruket for 2024 på nytt av Vann og avløpsetaten og fått tilbakebetalt 110.525,- kr. Dermed er kostnaden for installering av vannmålerne på 123.366,- kr allerede nesten spart inn. Det var viktig for borettslagets økonomi å senke utgiftene med tanke på at gebyret for renovasjon og vann- og avløp er en stor utgiftspost for borettslaget med stadige store gebyr økninger hvert år.

· Styret har sagt opp avtalen med vaktmester Gårdreform fom 1.5.2025 fordi det er forholdsvis dyrt med vaktmester og vi tror at deres oppgaver kan utføres av styret selv, eller vi betaler for tjenester direkte ved behov. Vi prøver nå en stund uten vaktmester. Fint om dere melder til styret når lypserer har gått. Vi har i tidligere år vært fornøyd med snøryddingen utført av Gårdreform, men ikke denne vinteren. Styret ser etter tilbyder for snørydding til neste vinter.

· Etter tre år med smartboksene til rottefangst i kjellerne er resultatet veldig positiv med forholdsvis lav roteaktivitet sett ift området, særlig når man hører fra andre borettslag om en stor rotteplage sør fra parken. Styret har vært med på alle befaringer fra Anticimex. Totalt for borettslaget har noen få rotter kommet seg inn i kjellerne i løpet av året og ble fanget tydeligvis raskt i smartboksene. Nytt er at det ble fanget 4 mus i kjelleren til Karlstadgata, der det ikke har blitt sett mus på veldig lenge. Anticimex har gitt råd til styret om hvordan kjellerne kan sikres bedre mot rotter. Styret har i 2024-25 begynt med å lukke åpninger i grunnmurer og gulvet i Helgesens gate 42 og skal fremover intensivere arbeidet med dette. Viktig å holde inngangs- og kjellerdører lukket særlig i den kaldere tiden fra høst til vår der rotter 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 muggsoppen 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 i 2024 utført flere befaringer med fuktekspert i kjellerne og har fått rapport med anbefalinger om tiltak. Avfukterne i kjellerne har fått service i 2023 og en avfukter ble byttet ut. Styret har kjøpt inn 2 brukte avfuktere i desember 2024 fordi fuktekspertene mener at det helst skal være 2 avfuktere per kjeller. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber løpende videre med det. Styret planlegger å samkjøre videre 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. Derfor har styret endret planen for enklere gjennomførbarhet og har begynt med å ta en kjeller om gangen. Kjellerbodene må delvis tømmes i forbindelse med arbeidet. Det er bestilt 2 containere til vårdugnaden 2. mai slik at kjellerboder kan bli ryddet i helgen før og under dugnaden 6.-7.5.25.

· 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 befaring og fått tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med det.

- Arbeidet med sykkelbodene ble avsluttet på våren 2024 og borettslaget har mottatt ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten. Styret har utført en kartlegging blant beboerne ift ønsker om sykkelplasser. Sykkelplassene er fordelt. Låsene til de forskjellige dørene har blitt programmert slik at kun nøkkelbrikkene til beboerne med sykkel bak døren kan åpne disse. Tilskuddet på 100.000.- kr til oppføring av sykkelboder er utbetalt fra Oslo Kommune. Oslo kommune har avsluttet ordningen med dette tilskuddet fom 2025. Fint om beboere melder til styret hvis de ikke lenger har behov for sine sykkelplasser slik at andre kan få en plass.

- Automatisk dørautomat til porten i Helgesens gate måtte skiftes i 2024. 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.

- Styret har avsluttet saken ift salg av 2 usolgte trappeboder derav en i Helgesens gate 42A og en i 42C. Dermed er alle trappebodene i de 6 oppgangene i Helgesens gate 42A-D og Karlstadgata 12A-B solgt og bodeierne er bekreftet av styret etter nøye undersøkelser der det var uklarerheter.

- Styret har sjekket radonmålingen fra 2021 og funnet ut at det manglet målinger i totalt 12 leiligheter i 1. og 2. etasjer i Borettslaget. Det ble derfor i februar 2024 delt ut 2 detektorer til hver av disse 12 leilighetene. Målingen er avsluttet og detektorene levert inn til Eurofins Radonlab AS. Det ble ikke funnet Radonverdier over tillatte grenseverdier og derfor må det ikke utføres tiltak.

- Festivalen Piknik i Parken ble avholdt i Sofienbergparken 13.-16. juni 2024. Styret sørget for at beboerne på bygningen mot Parken ble tilbudt 2 gratis festivalbilletter per leilighet. Else hadde kommunikasjon med festivalen rundt dette. Det forventes at festivalen tilbyr samme opplegg i år som avholdes 12.-14.6.24.

- Det har i minst 20 år blitt snakket om å selge og bygge ut råloftet i Karlstadgata 12, men lite har skjedd. Taket har blitt rehabilitert i begynnelsen av 80-tallet og det nærmer seg behov for å rehabilitere det igjen. Målet til styret er å få svar på hva som faktisk er mulige løsninger. Andelseierne i 5. etasje har gitt tilbakemelding at de foreløpig ikke er interessert i utvidelse av leilighetene sine oppover.

Styret har vært aktiv i saken i 2025 og har hatt flere befaringer med interesserte entreprenører, takentreprenører, blikkenslager og uavhengige eksperter. Prosessen rundt loftsutbygging viser seg til å være omfattende med flere faktorer å ta hensyn til slik at en utbygging blir kostnads- og tidkrevende.

Det finnes veldig få entreprenører i Oslo som driver med kjøp av råloft, utbygging og påfølgende salg av nye loftsleiligheter. Vi har funnet kun 2 eksterne utbyggere. Begge har vært på befaring. Den som har gitt oss et godt tilbud for loftet tidligere har bekreftet fortsatt interesse, men med betydelig redusert tilbud dvs kun at taket rehabiliteres og ingen betaling utover det. Den andre entreprenøren som har vært på befaring, har trukket seg pga for høye utbyggingskostnader og usikkerheter rundt prosjektet.

Styret har fått en del viktig informasjon og råd underveis. En uavhengig ekspert fra Murbyen Oslo som gir gode råd ift vedlikehold av eldre murgårder har sett på borettslagets fasader, kjellere og taket. Han anbefaler å ikke bygge ut loftet, men omlegging av taket og beholde råloftet. Hans anbefaling er at en blikkenslager går over taket ift utbedring av mulige skader og reparerer det han finner. En blikkenslager har derfor vært på befaring og vi venter på tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med saken, og skal prioritere saken fremover.

- 3 skader på fasaden mot bakgårdene ble reparert av Thorendahl. Murbyen Oslo mener at fasaden generelt er i god stand, men har anbefalt at fasadene sjekkes for skader med påfølgende reparasjon lokalt av erfaren mурmester ift eldre murgårder. Styret jobber med å få utført dette i 2025.

- Styret har fulgt regelmessig med på strømforbruket i fellesarealene for å få bedre oversikt over forbruket. Styret har sjekket om det finnes en rimeligere strømleverandør til fellesarealene. Det viser seg at vi har den



rimeligste allerede. Styret har i vinter 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.

Styret har videreført et abonnement for takovervåking og rask fjerning av istapper og snø fra takene våre mot gaten med Bygg og taksikring AS. Bymiljøetaten er raskt ute med bøter ved istapper.

· Styret kjøpte etter anbefaling av rørleggere inn 4 mindre varmeovner som ble plassert i hulrommene under trappebodene i Helgesens gate 42A-D for å unngå frosne kaldtvannsrørene fra kjellerne direkte opp mot loftsleilighetene i 5.et som i fjorårets vinter januar 2024. Styret satt ovnene kun på ved kuldegrader over ca. -8 og holdt dermed kaldtvannsrørene frostfri denne vinteren. Styret ser nå på om det må flere tiltak til i tillegg for å forhindre at det rørene igjen fremover.

· Styret har sjekket om vi har den beste og billigste bygningsforsikringen og hentet inn 3 tilbud via OBOS forsikring. Det viste seg at vi allerede har den beste og billigste.

· Styret har kjøpt inn og installert en vanntønne i 2022 som ble koblet til nedløpsrør fra takrenne på Karlstadgata 12B og dermed fylles ved regn. Styret følger med løpende om det er nok vann i tønne. Vanntønnen har en kran der man kan tappe vann fra. Vannet fra Vanntønnen er ment til å brukes kun ved tørkeperioder på sommeren for å kunne vanne plantene i bakgården. Oslo kommune har pga tørke i flere somre på rad innskrenket vannbruket for vanning av planter. Viktig at alle informerer barna om at de ikke åpner kranen og tømmer tønne.

· Fjerning av tagginger på begge fasadene mot Helgesens gate og Karlstadgata. Det dukker opp tagginger konstant. Styret har derfor tegnet et abonnement med Lars E. Strand Malermester i november 2023 om ukentlig ettersyn og fjerning av taggingen på fasaden. Dette fungerer veldig bra. Når døgntemperaturen er konstant over 5 grader blir det malt over med original maling der tagging ble fjernet.

· Helgesens gate og også Københavngata opp til Seilduksgata blir bygget om til miljøgate i 2024-25. Alle parkeringsplasser i Helgesens gate ble fjernet. Fortauet har blitt bredere, ny sykkelvei i retning Sars gate og enveiskjøring mot Toftes gate. Styret har fått nabovarsel og gitt tilbakemelding, men har ikke blitt hørt. Styret har fulgt med og hatt god kontakt med prosjektlederen underveis. Arbeidet er nesten avsluttet nå i våren 2025 og det blir spennende fremover hvilken effekt ombyggingen får fremover.

· I forbindelse med gravingen i Helgesens gate og dermed mulighet for drenering av fasaden mot Helgesens gate har eksperter vært på befaring og levert skriftlig rapport med konklusjon om at ikke er nødvendig å drenere denne fasaden. Vi må fokusere på tiltak mot fukt inne i kjelleren. Det var nødvendig å finne ut av drenering fordi det etter avsluttet graving i Helgesens gate er 4 års forbud mot graving der.

· Det ble bygd en utendørs treningsplass med apparater for krafttrening i Sofienbergparken ved Toftes gate/Sofienberggata. Styret har fått nabovarsel og gitt tilbakemelding med innspill og ble hørt ift plassering.

Styret

Sofienbergparken Borettslag



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofienbergparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 07/11 Sofienbergparken B L.pdf



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 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>.

Oslo, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 551 002</b>	<b>2 077 638</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		203 617	319 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	112 837	80 865
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-75 000	-625 001
Tillegg for nye langsiktige lån		0	-60
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-316 309	-300 315
Innsk. øremerk. bankkto		-3 264	-1 825
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-78 119</b>	<b>-526 636</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 472 883</b>	<b>1 551 002</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 524 557	1 703 960
Kortsiktig gjeld		-51 674	-152 958
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 472 883</b>	<b>1 551 002</b>



## SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 204 585	3 030 567	3 184 000	3 356 000
Andre inntekter	3	36 350	6 120	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 240 935</b>	<b>3 036 687</b>	<b>3 194 000</b>	<b>3 366 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-112 837	-80 865	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-106 750	-102 750	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-93 584	-12 908	-25 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-506 816	-510 785	-468 000	-508 000
Forsikringer		-386 798	-329 396	-362 000	-410 000
Kommunale avgifter	9	-699 786	-617 147	-678 000	-769 000
Energi/fyring		-94 175	-77 041	-93 000	-93 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 215	-401 451	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	10	-276 753	-253 872	-315 000	-295 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 888 563</b>	<b>-2 577 065</b>	<b>-2 715 200</b>	<b>-2 896 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>352 372</b>	<b>459 622</b>	<b>478 800</b>	<b>469 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	85 342	75 304	5 000	30 000
Finanskostnader	12	-234 097	-215 226	-230 000	-232 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-148 755</b>	<b>-139 922</b>	<b>-225 000</b>	<b>-202 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>203 617</b>	<b>319 700</b>	<b>253 800</b>	<b>267 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		203 617	319 700		



### SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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	644 532	682 369
Miljøbankkonto, øremerket		101 375	86 178
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 185 907</b>	<b>20 208 547</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		113 510	210 096
Driftskonto OBOS-banken		62 440	255 456
Sparekonto OBOS-banken		1 348 607	1 238 408
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 524 557</b>	<b>1 703 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		7 394 293	7 190 676
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 399 193</b>	<b>7 195 576</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 123 411	4 439 720
Borettsinnskudd	16	10 040 200	10 040 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	95 986	84 053
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 259 597</b>	<b>14 563 973</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		44 412	126 929
Påløpte renter		7 263	26 028
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 674</b>	<b>152 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 710 464</b>	<b>21 912 507</b>



Pantstillelse	18	23 754 615	23 754 615
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich

Agnieszka Chojaczyk

Ine Birgitte Dalseg

Else H Devold

Kjell Martin Myhr

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 664 341
Kabel-TV	418 600
Trappevask	86 800
Eiendomsskatt	20 844
Ekstra kjellerbod	14 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 204 585</b>

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

Leie av bod	36 350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>36 350</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 2023/2024, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 393
Plan og bygningsetaten	-18 160
Kvernaas Arkitekter AS	-36 656
WSP	-32 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 584</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-268 031
Drift/vedlikehold VVS	-188 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 173
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 019
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-506 816</b>

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

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

Eiendomsskatt	-20 859
Vann- og avløpsavgift	-443 404
Feieavgift	-13 600
Renovasjonsavgift	-221 923
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-699 786</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 336
Vaktmestertjenester	-109 860
Renhold ved firmaer	-86 130
Snørydding	-13 750
Andre fremmede tjenester	-2 185
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 436
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-276 753</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 463
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 932
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>85 342</b>

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

Renter og gebyr på lån Husbanken	-27 349
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-204 572
Renter på leverandørgjeld	-2 176
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234 097</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**

Boder	
Tilgang 2023	625 001
Tilskudd 2024	-100 000
Ny tilgang 2024	175 000
Avskrevet tidligere	-59 524
Avskrevet i år	-91 496
	548 981
Fellesareal	
Tilgang 2022	122 220
Avskrevet tidligere	-18 915
Avskrevet i år	-17 460
	85 845
SYKKELSTATIV	
Tilgang 2020	27 170
Avskrevet tidligere	-13 583
Avskrevet i år	-3 881
	9 706
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>644 532</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-112 837</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 081 946	
Nedbetalt tidligere	7 082 855	
Nedbetalt i år	223 173	
		-775 918

**OBOS Boligkreditt**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	959 371	
Nedbetalt i år	93 136	
		-3 347 493

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-4 123 411</b>
-------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

		-10 040
Opprinnelig 1988		200

---

<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>		<b>-10 040</b>
		<b>200</b>

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-95 986
-------------------------	--	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-95 986</b>
-----------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
Pantelån	4 123 411
<b>TOTALT</b>	<b>14 163 611</b>

---

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

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

---



## 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 19.05.25

Selskapsnummer: 711 Selskapsnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Bjørnar Sollie 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>Velges i det fysiske møtet</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>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 150 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Axel Martin Dietrich

**Styremedlem 2 år** (kun 2 skal velges)

Else Havnevik Devold

Ine Birgitte Dalseg

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Aslaug Bergheim Nilsen

**Varmedlemmer** (kun 2 skal velges)

Agnieszka Anna Chojaczyk

Janne Karin Sande

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Velges i fysisk møte

Velges i fysisk møte

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

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Velges i fysisk møte

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Velges i fysisk møte



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.