



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 772 627  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 064 181	1 072 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 064 181</b>	<b>1 072 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 308	45 640
Annen driftskostnad		738 440	649 273
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 748</b>	<b>694 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>281 433</b>	<b>377 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		245	505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>245</b>	<b>505</b>
Annen finanskostnad		129 190	156 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 190</b>	<b>156 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 945</b>	<b>-155 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 488	221 957
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		5 805 957	5 805 957
Sum varige driftsmidler		5 805 957	5 805 957
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 805 957	5 805 957
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		57 919	57 103
Sum fordringer		57 919	57 103
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 466	171 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 466	171 000
Sum omløpsmidler		213 385	228 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 019 343</b>	<b>6 034 061</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		507 225	354 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>507 225</b>	<b>354 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>509 025</b>	<b>356 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 362 323	5 524 018
Øvrig langsiktig gjeld		70 557	70 557
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 432 880</b>	<b>5 594 575</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 432 880</b>	<b>5 594 575</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		579	953
Leverandørgjeld		37 880	34 181
Annen kortsiktig gjeld		38 979	47 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 438</b>	<b>82 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 510 318</b>	<b>5 677 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 019 343</b>	<b>6 034 061</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440978

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 772 627  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 947 772 627  
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 064 181	1 072 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 064 181</b>	<b>1 072 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 308	45 640
Annen driftskostnad		738 440	649 273
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 748</b>	<b>694 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>281 433</b>	<b>377 503</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		245	505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>245</b>	<b>505</b>
Annen finanskostnad		129 190	156 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 190</b>	<b>156 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 945</b>	<b>-155 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 488	221 957
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>





Sum opptjent egenkapital	507 225	354 737
Sum egenkapital	509 025	356 537
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 362 323	5 524 018
Øvrig langsiktig gjeld	70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld	5 432 880	5 594 575
Sum langsiktig gjeld	5 432 880	5 594 575
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	579	953
Leverandørgjeld	37 880	34 181
Annen kortsiktig gjeld	38 979	47 815
Sum kortsiktig gjeld	77 438	82 948
Sum gjeld	5 510 318	5 677 523
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 019 343</b>	<b>6 034 061</b>



Organisasjonsnr: 947 772 627  
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sofienberggaten 29 Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 28. mai - 31. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sofienberggaten 29 Brl.. Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5166>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sofienberggaten 29 Brl.**

Helmer Anton Flaterudhagen

Morten Ivar Faugstadmo

Kristian Johan Melandsø



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier som protokollvitne. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Helmer Anton Flaterudhagen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 5166 innkalling.pdf



Sofienberggaten 29 Brl.

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helmer Anton Flaterudhagen	Sofienberggata 29 A
Styremedlem	Morten Ivar Faugstadmo	Sofienberggata 29 C
Styremedlem	Kristian Johan Melandsø	Sofienberggata 29 C
Varamedlem	Kamilla Mårvik Derås	Sofienberggata 29 B
Varamedlem	Maja Lie Opdahl	Sofienberggata 29 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sofienberggaten 29 Brl.

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Sofienberggaten 29 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947772627, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sofienberggata 29 A-C

Gårds- og bruksnummer :

228 386

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sofienberggaten 29 Brl. har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Sofienberggaten 29 Brl.

## STYRETS ARBEID 2020 - 2021

### Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

### Styret

Styret består av styreleder og to styremedlemmer, samt to vararepresentanter.

### Styremøter og kommunikasjon internt i styret

I denne perioden har styre kommunisert via telefon, sms og e-post.

### HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Anton Flaterudhagen har hatt ansvar for HMS i inneværende periode.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet felles elektrisk anlegg og brannvern i samarbeid med Norsk Brannvern.

Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene som er til hinder for frie rømningsveier.

### Eierskifte/fremleie

Inneværende periode har det vært 6 eierskifter, ingen fremleie.

### Dugnader

Det har ikke vært gjennomført ordinære dugnader. Det har blitt ryddet opp og kjørt bort et lass fra fellesarealene.

### Bomiljø

Bomiljøet er vært bra, men har vært sjenert av en del gravearbeid i gaten, og arbeider i Kirkegårdsgaten 1.

### Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder og betales av andelseier.

Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

### Renhold av trapper

Beboerne vasker trappeavsatsen foran sin inngangsdør og trappen ned en etasje. Styret kunne ønske at noen deler av trappene kunne vært bedre renholdt.

### Dyrehold

Ved innflytting skal eventuelt dyrehold godkjennes av styret, etter innflytning skal det foreligge styregodkjennelse før man skaffer seg f. eks. hund eller katt. (se Husordensregler §5).

### Arbeider utført i perioden.

Styret har arbeidet med å få ferdigstilt restarbeider etter rehabilitering. Det har dessverre tatt uforholdsmessig lang tid, bl.a. fordi det har vært flere utskiftninger av kontaktpersoner i entreprenørfirmaet WBM Bygg fornyelse (tidligere Varden). Arbeidene er fortsatt ikke ferdigstilt.



Sofienberggaten 29 Brl.

Gavlvegger i bakgården har blitt reparert og malt. Det har blitt gravd ut ca. en meter ned i grunnen langs ytterveggen på forgården, og reparert denne veggen 4-5 meter opp og rundt vinduene og dør. Det er også lagt ny beleggsten i deler av bakgården.

Det har blitt utført utbedringsarbeider på forgårdsvegg mot gårdsrommet, samt lagt om beleggsstein i gårdsrom.

### **Vedlikeholdsstatus for gårdene**

Borettslaget er godt drevet og vedlikeholdt. Det har vært utført jevnlig reparasjoner, vedlikehold og større utbedringsarbeider.

### **Økonomi**

Borettslaget hadde dårlig økonomi etter rehabiliteringen i 2016 og fram til høsten 2019.

Styret skar ned på utgiftene bl.a. ved å kutte trappevask med renholdsbyrå, forhandlet fram en billigere nettavtale og lavere forsikringspremie med nytt forsikringsselskap.

Borettslagets økonomi stabiliserte seg i slutten av 2019, og har bedret seg ytterligere i 2020 og 2021. Dersom det ikke kommer store ekstraordinære kostnader, ser det ut til at borettslaget vil ha en tilfredsstillende økonomi i perioden 2021/2022, slik at borettslaget ikke behøver å øke husleien i denne periode.

### **Større oppussing- og rehabiliteringsprosjekter 2021/2022**

- Male portrom (mulig det kan gjøres på dugnad)
- Rehabilitere, legge opp ny utebelysning
- Oppgradere uteområde



Sofienberggaten 29 Brl.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 064 181.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 782 748.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 152 488 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 135 947 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Sofienberggaten 29 Brl.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienberggaten 29 Brl..

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sofienberggt 29 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sofienberggt 29 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-10 17:32:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: KHH18-1MOON-187EA-PAKOS-BYZ7M-JTJVS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>145 155</b>	<b>73 351</b>	<b>145 155</b>	<b>135 948</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		152 488	221 957	422 833	398 818
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-161 695	-150 153	-146 000	-174 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-9 207</b>	<b>71 804</b>	<b>276 833</b>	<b>224 818</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>135 947</b>	<b>145 155</b>	<b>421 988</b>	<b>360 766</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		213 385	228 103		
Kortsiktig gjeld		-77 438	-82 948		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>135 947</b>	<b>145 155</b>		



Sofienberggaten 29 Brl.

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 296	1 042 416	1 110 000	1 129 000
Andre inntekter	3	21 885	30 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 064 181</b>	<b>1 072 416</b>	<b>1 110 000</b>	<b>1 129 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 308	-5 640	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 853	-6 998	-6 500	-6 500
Andre honorarer		0	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-77 700	-80 000
Konsulenthonorar	7	-8 705	-11 986	-25 000	-15 000
Kontingenter		-1 490	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-324 018	-200 180	-200 000	-100 000
Forsikringer		-68 481	-84 139	-53 000	-67 500
Festeavgift		-35 248	-35 248	-35 248	-35 248
Kommunale avgifter	9	-140 831	-131 518	-139 819	-150 934
Energi/fyring		-10 629	-8 689	-9 900	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 770	-42 984	-50 000	-45 000
Andre driftskostnader	10	-18 557	-51 869	-38 000	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-782 748</b>	<b>-694 913</b>	<b>-692 167</b>	<b>-629 182</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>281 433</b>	<b>377 503</b>	<b>417 833</b>	<b>499 818</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	245	505	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-129 190	-156 051	0	-106 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-128 945</b>	<b>-155 546</b>	<b>5 000</b>	<b>-101 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>152 488</b>	<b>221 957</b>	<b>422 833</b>	<b>398 818</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 488	221 957		



Sofienberggaten 29 Brl.

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 805 957	5 805 957
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 805 957</b>	<b>5 805 957</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		127	206
Forskuddsbetalte kostnader		57 792	56 897
Driftskonto OBOS-banken		154 830	170 367
Sparekonto OBOS-banken		636	633
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>213 385</b>	<b>228 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 019 343</b>	<b>6 034 061</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		507 225	354 737
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>509 025</b>	<b>356 537</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 362 323	5 524 018
Borettsinnskudd	15	70 557	70 557
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 432 880</b>	<b>5 594 575</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 938	22 939
Leverandørgjeld		37 880	34 181
Påløpte renter		579	953
Energiavregning	16	10 812	4 142
Annen kortsiktig gjeld	17	5 228	20 734
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>77 438</b>	<b>82 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 019 343</b>	<b>6 034 061</b>
Pantstillelse	18	11 870 557	11 870 557
Garantiansvar		0	0



Sofienberggaten 29 Brl.

Oslo, 12.05.2021  
Styret i Sofienberggt 29 Borettslag

Helmer Anton Flaterudhagen      Morten Ivar Faugstadmo      Kristian Johan Melandsø

## 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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 016 724
Lån	16 164
Vedlikehold balkong	8 400
Eiendomsskatt	1 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 042 296</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Inntektsført brensel 2019 og 2020	1 116
-----------------------------------	-------



Sofienberggaten 29 Brl.

Korrigeringer på reskonto	35
Olaf Ryes plass Eiendomsmegling	20 734
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 885</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 332
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 308</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 2019/2020, og er på kr 40 000.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 853.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 705
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 705</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ruud Forvaltning og Vedlikeholdservice	-189 475
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-189 475</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-66 817
Drift/vedlikehold elektro	-41 493
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 733
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-324 018</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 012
Vann- og avløpsavgift	-74 107
Feieavgift	-4 002
Renovasjonsavgift	-61 709



Sofienberggaten 29 Brl.

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-140 831**

---

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 445
Driftsmateriell	-1 647
Trykksaker	-613
Andre kontorkostnader	-4 480
Porto	-1 023
Bank- og kortgebyr	-2 350
Velferdskostnader	-2 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-18 557</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>245</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 341
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-127 849
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-129 190</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1973	1 016 909
Tilgang 2002	4 789 048
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 805 957</b>

Gnr.228/bnr.386

Tomten er festet fra Oslo Kommune.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	511 880
Nedbetalt i år	151 219
	-5 336 901

OBOS-banken 1



Sofienberggaten 29 Brl.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-720 000
Nedbetalt tidligere	684 102
Nedbetalt i år	10 476
	-25 422
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 362 323</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-70 557
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-70 557</b>

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

	-67 788
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-67 788</b>

**KOSTNADER**

Strøm	44 759
Techem	1 050
Administrasjon	11 167
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>56 976</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-10 812</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm desember	-5 228
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 228</b>



Sofienberggaten 29 Brl.

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 557
Pantelån	5 362 323
<b>TOTALT</b>	<b>5 432 880</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 805 957
<b>TOTALT</b>	<b>5 805 957</b>

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



Sofienberggaten 29 Brl.

**VALG AV TILLITSVAGLTE**

Styreleder for 2 år Helmer Anton Flaterudhagen

Styremedlem for 1 år Morten Ivar Faugstadmo

Styremedlem for 1 år Kristian Johan Melandsø

Varamedlem for 1 år Maja Lie Opdahl

Varamedlem for 1 år Fredrik Schmidt



Sofienberggaten 29 Brl.

## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

#### Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

#### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder, og betales av andelshaver.

Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

#### Renhold av trapper

Beboerne vasker trappeavsatsen foran sin inngangsdør og trappen ned en etasje.

#### Brannvern

Ifølge forskrifter om brannforebygning skal alle beboerne ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt godkjent slukningsutstyr.

Styret ivaretar internkontroll av brannvern i samarbeid med Norsk Brannvern.

I 2005 ble det installert et felles brannvarslingssystem, med detektorer i alle leiligheter og fellesarealer. Detektorene må ikke tildekkes, men kan tildekkes for en kort periode dersom man utfører arbeider som medfører mye støv.

Brannvarslingsanlegget er ikke koblet opp mot brannvesenet. Ved brann må brannvesenet ringes på 110.

Brann- og redningsetaten ga borettslaget pålegg i 2010 om å påse at det ikke ble lagt brennbart materialer i trappeoppgangene. Rømningsveiene skal være frie for ting som kan være til hinder for fri passasje.

Norsk Brannvern kontrollerer alle leilighetene årlig angående brannslukningsapparatene, og de optiske brannvarslere. Alle leilighetene har flere optiske brannvarslere.

Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern om at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene som er til hinder for frie rømningsveier.

Schneider Electric gjennomfører årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

I 2015 ble det installert ny hovedbranntavle og satt inn manuelle brannvarslere i oppgangene, samt merket rømningsveier i 1. etasje i oppgangene.



Sofienberggaten 29 Brl.

Trappeoppgangene er rømningsveier og må derfor alltid være ryddige.

Alle leilighetene bortsett fra leilighet nr. 5 har tilgang til brannstige eller to rømningsveier. Alle brannstigene blir jevnlig kontrollert av Modum Sikkerhetssenter.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern om å installere og kontrollere brannvernutstyret. Andelseiere har ansvar for at utstyret er i orden i egen leilighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret (se Husordensregler §11).

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring A/S med forsikringsnr. 20356732/6. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden skal umiddelbart meldes til styreleder ev.**

**styrepresentant** som igjen melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller håndverker i samarbeid med forsikringsselskapet for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir belastet 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.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Varmtvann**

I forbindelse med rehabiliteringen i 2016 ble det lagt opp et felles varmtvann anlegg. Varmtvannsberederne er tilkoblet varmepumpe som er beregnet å spare ca. 1/3 av strømutførelsen.

Det er installert målere som måler forbruk av varmtvann, slik at beboerne betaler kun for eget forbruk. Beboerne får avregning én gang i året.

### **Bredbåndtjenester**

Borettslaget har kollektiv avtale for bredbånd for alle beboere med 50/20 Mbps hastighet. I januar 2021 ble det ny leverandør av netjtjenester fra Get til Telia. Beboere kan selv inngå avtale med leverandør om høyere netthastighet og kabel-TV, til rabatterte priser. Ta kontakt med Telia.



Sofienberggaten 29 Brl.

## **Takrassikring**

I 2012 ble det satt opp nye snøfangere og varmekabler nederst på taket mot fortauet, samt varmekabel i takrenna.

## **Sopp og veggdyr**

I 2014 ble det tatt soppøver i kjellerne. Prøvene var negative (se Husordensregler § 19).

## **Vaktmesterarbeid**

Borettslaget har ingen fast avtale om vaktmestertjeneste. Vaktmesterarbeidet går på omgang og man har ansvar for en måned hver. Andelshaverens navn, tjenestemåned og arbeidsinstruks er satt opp på oppslagstavlene i oppgangene. Inneværende periode har Ann-Kristin Bendixen vært styrets kontaktperson for vaktmestertjenesten.

## **Tagging**

Styret inngikk en avtale i 2017 med Alliero A/S, om å kontrollere og eventuelt fjerne tagging en gang i uka. Etter avtale med Alliero AS, har det vært merkbart mindre tagging.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke, og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksovertakelse fås ved henvendelse til OBOS. Eiendomsforvaltning AS

Leiligheter kan leies ut for 1 år av gangen, dersom eier har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene. Utleier har det hele og fulle ansvar for leietaker ovenfor styret. Dersom det kommer klage på leietaker går disse til utleier, og utleier må ta affære ovenfor leietaker (se § 3 i husordensreglene). Det henstilles til andelshaveren som fremleier, eller låner ut sin leilighet, å informere om brannvarslingssystemet og frie rømningsveier i borettslaget.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sofienberggaten 29 Brl. er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Husordensregler/vedtekter**

I 2004 ble vedtektene fra 1996 revidert i samarbeid med OBOS og vedtatt i 2006. Husordensregler ble justert og nye vedtekter ble lagt fram på generalforsamling i 2017 og vedtatt.



Sofienberggaten 29 Brl.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vedlikehold	Pusset og malt gavelvegg bakgård Reparere skader mur forgård
2019	Vedlikehold	Lagt opp nytt elektrisk anlegg i kjellere
2016 - 2019	Div. rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider	Rehabiliterte portrommet Trappen ble malt Oppgang A ble pusset opp og malt Oppgradering av utearealet Skiftet alle låser Satt opp ny bærevegg i kjeller forgård Reparasjon av to vannskader
2016	Rehabilitering av vann, avløp og våtrom	Utskifting av alle vann- og avløpsrør Rehabiliteret alle våtrom Bygde teknisk rom, med varmtvannsberedere og varmpumpe Lagt opp for felles varmtvann Støpt nytt gulv i portrom Utbedret ventilasjon
2012 - 2015		Forprosjekt rør og avløp Malt oppgangene
2010 - 2012	Vedlikehold	Reparert og malt gavivegg bakgård Rassikret tak Malt vinduer
2010	Vedlikehold	Malt oppganger Brannsikring av kjellertak
2002	Bygget to nye loftsleiligheter	La om begge takene Ny stigeledning Bygde balkonger (betalt av andelshaveren) Støpt gulv i kjellere Felles brannvarslingsanlegg



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Helmer Anton Flaterudhagen**

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

**Kristian Johan Melandsø**

**Morten Ivar Faugstadmo**

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

**Fredrik Schmidt**

**Maja Lie Opdahl**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.