



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 259 167
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 677 674	2 561 440
Sum inntekter		2 677 674	2 561 440
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 028 868	2 605 792
Sum kostnader		2 138 968	2 719 892
Driftsresultat		538 706	-158 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 377	19 061
Sum finansinntekter		22 377	19 061
Annen finanskostnad		135	1 742
Sum finanskostnader		135	1 742
Netto finans		22 242	17 319
Ordinært resultat før skattekostnad		560 948	-141 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		560 948	-141 133
Årsresultat		560 948	-141 133
Totalresultat		560 948	-141 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		560 948	-141 133
Sum overføringer og disponeringer		560 948	-141 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		359 043	418 416
Sum varige driftsmidler		359 043	418 416
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		359 043	418 416
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36 087
Andre fordringer		16 967	171 942
Sum fordringer		16 967	208 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 391	532 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 391	532 913
Sum omløpsmidler		1 056 358	740 942
SUM EIENDELER		1 415 401	1 159 358

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 272 500	711 552
Sum opptjent egenkapital		1 272 500	711 552
Sum egenkapital		1 272 500	711 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 337	433 413
Annen kortsiktig gjeld		8 564	14 393
Sum kortsiktig gjeld		142 901	447 806
Sum gjeld		142 901	447 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 415 401	1 159 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480057

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 259 167
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 677 674	2 561 440
Sum inntekter		2 677 674	2 561 440
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 028 868	2 605 792
Sum kostnader		2 138 968	2 719 892
Driftsresultat		538 706	-158 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 377	19 061
Sum finansinntekter		22 377	19 061
Annen finanskostnad		135	1 742
Sum finanskostnader		135	1 742
Netto finans		22 242	17 319
Ordinært resultat før skattekostnad		560 948	-141 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		560 948	-141 133
Årsresultat		560 948	-141 133
Totalresultat		560 948	-141 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		560 948	-141 133
Sum overføringer og disponeringer		560 948	-141 133



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		359 043	418 416
Sum varige driftsmidler		359 043	418 416

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		359 043	418 416
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			36 087
Andre fordringer		16 967	171 942
Sum fordringer		16 967	208 029

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 391	532 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 391	532 913

Sum omløpsmidler		1 056 358	740 942
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 415 401	1 159 358
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 272 500	711 552
Sum opptjent egenkapital	1 272 500	711 552
Sum egenkapital	1 272 500	711 552
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	134 337	433 413
Annen kortsiktig gjeld	8 564	14 393
Sum kortsiktig gjeld	142 901	447 806
Sum gjeld	142 901	447 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 415 401	1 159 358



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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

Sofies Hage Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 23. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sofies Hage Boligsameie. Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 23. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5766>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofies Hage Boligsameie

Martin Nordseth

Trygve Lie Christensen

Gøran Steen



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sofies Hage Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.05.2021 kl 18.00
- Siste dato for avstemming er 23.05.21 kl 18.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Selskapsnummer: 5766 **Selskapsnavn** Sofies Hage Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--



Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Gry Merete Olaisen og Mai Yngvil Mortensen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020:

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem og et varamedlem. Begge velges for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Gøran Steen	
Varamedlem	Erik Lundberg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen møtet avsluttes, slik at din deltagelse blir registrert.



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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Som protokollvitner foreslås Gry Merete Olaisen og Mai Yngvil Mortensen.

Forslag til vedtak

Gry Merete Olaisen og Mai Yngvil Mortensen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Det foreslås å heve styrets godtgjørelse med 20.000. Dette foreslås fordi godtgjørelsen har stått på stedet hvil i mange år, ansvar og tidsbruk har gått opp og vi ønsker å gjøre det mer attraktivt å ta del i styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 4

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. s. 5766 årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Nordseth	2020-2022
Styremedlem	Trygve Lie Christensen	2020-2022
Styremedlem	Gøran Steen	2019-2021
Varamedlem	Bodil Hafsås	2019-2021
Varamedlem	Mai Yngvil Mortensen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sofies Hage Boligsameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sofies Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992259167, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Karlstadgata 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 og 29

Gårds- og bruksnummer:

227 569

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sofies Hage Boligsameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Dette året har for sameiet og styret vært like sært som for alle andre. Det er ikke så mye å melde om av styrearbeid og prosjekter rent bortsett fra vanlig drift. Gjennom våren og sommeren var det ganske liten aktivitet. Det prekære ble tatt tak i, selv om responstiden kanskje har vært noe lang pga hjemmekontorsituasjon og arbeidstrykk forøvrig.

Vi hadde en situasjon hvor det ble oppdaget at en hel rekke med radiatorer var feilkoblet helt fra byggetiden av, det var endel forskning for å finne ut av hva som foregikk men heldigvis var det en kvikk fix av rørlegger.

Det positive med lav aktivitet er at vår kontantbeholdning har økt, mens vi nok har noen vedlikeholdsprosjekter vi gjerne skulle fått startet med.

Våre leverandører på vaktmestertjenester og vask har levert som de skal. Vi er spesielt fornøyd med vaktmester.

Styret har hatt uformelle møter med jevne mellomrom og tre formelle styremøter.

Vi håper vi snart er tilbake på normalen og kan være sosiale og aktive igjen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 2 677 674, og er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 138 968.

Dette er kr 365 832 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold, samt energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 560 948 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 913 457.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 000 til ordinært drift- og vedlikehold.

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. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofies Hage Boligsameie.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sofies Hage Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sofies Hage Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets 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 sameiet 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ASXOK-8USA-E-KSSGI-0VESA-EEBQH-USTYGO



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 677 224	2 525 352	2 677 000	2 677 000
Andre inntekter	3	450	36 088	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 677 674	2 561 440	2 677 000	2 677 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 891	-9 854	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-121 395	-117 975	-122 700	-125 000
Konsulenthonorar	7	-34 897	-7 028	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-249 919	-630 205	-460 000	-374 000
Forsikringer		-128 768	-133 517	-151 500	-141 000
Kommunale avgifter	9	-418 759	-385 325	-419 000	-423 500
Kostnader sameie	14	-175 176	-112 968	-113 000	-113 000
Energi/fyring	10	-425 873	-716 937	-620 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 665	-216 463	-224 000	-238 000
Andre driftskostnader	11	-232 525	-275 521	-260 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 138 968	-2 719 892	-2 504 800	-2 433 600
DRIFTSRESULTAT		538 706	-158 452	172 200	243 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 377	19 061	0	0
Finanskostnader	13	-135	-1 742	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 242	17 319	0	0
ÅRSRESULTAT		560 948	-141 133	172 200	243 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-141 133		
Til opptjent egenkapital		560 948	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	359 043	418 416
SUM ANLEGGSMIDLER		359 043	418 416
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108	6 393
Kundefordringer		0	36 087
Forskuddsbetalte kostnader		16 859	165 549
Driftskonto OBOS-banken		736 442	231 416
Sparekonto OBOS-banken		302 949	301 497
SUM OMLØPSMIDLER		1 056 358	740 942
SUM EIENDELER		1 415 401	1 159 358
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 272 500	711 552
SUM EGENKAPITAL		1 272 500	711 552
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 564	14 393
Leverandørgjeld		134 337	433 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 901	447 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 415 401	1 159 358
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	220 797	52 877

Oslo, 05.05.2021
Styret i Sofies Hage Boligsameie

Martin Nordseth/s/

Trygve Lie Christensen/s/

Gøran Steen/s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 996 152
Oppvarming	680 472
Fryseboks	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 677 224

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Skadeoppgjør Gjensidige	450
SUM ANDRE INNETEKTER	450

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 891.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 668
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 229
SUM KONSULENTHONORAR	-34 897

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 300
Drift/vedlikehold VVS	-38 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 673
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 363
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 600
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 921
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-249 919

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-293 955
Renovasjonsavgift	-124 804
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 759

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 691
Fjernvarme	-362 182
SUM ENERGI / FYRING	-425 873



11

Sofies Hage Boligsameie

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 113
Vaktmestertjenester	-147 275
Renhold ved firmaer	-76 068
Andre fremmede tjenester	-1 427
Trykksaker	-1 194
Porto	-2 003
Bank- og kortgebyr	-3 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 525

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	418
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 579
Andre renteinntekter	2 836
SUM FINANSINNTEKTER	22 377

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-135
SUM FINANSKOSTNADER	-135

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet er sameier i Sofies Hage Garasjesameie med 51/151 deler**

Selskapet har solidaransvar og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sofies Hage Garasjesameie, og utgjør kr. 177.783.- Selskapets andel av egenkapitalen i Sofies Hage Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre inntekter" og utgjør kr. -40.405.- i 2019 og vises i balansen som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" med saldo på kr.205.193 Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet er sameier i Sofies Hage Utomhussameie med 4655/9086 deler

Selskapet har solidaransvar, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Sofies Hage Utomhussameie, som er pålydende kr. 43.014. Selskapets andel av driftskostnadene i Sofies Hage Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Selskapets andel av egenkapitalen i Sofies Hage Utomhussameie vises i balansen som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" med saldo på kr.153.851.- Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annent informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80649237. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Fjernvarme

Sofies Hage Boligsameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem. Begge velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Gøran Steen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Erik Lundberg



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
E-post: oef@obos.no

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