



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 483  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 021 617	1 955 679
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 021 617</b>	<b>1 955 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 579	109 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 271	23 271
Annen driftskostnad		1 131 124	994 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 255 973</b>	<b>1 127 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 644</b>	<b>828 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 406	39 107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 406</b>	<b>39 107</b>
Annen finanskostnad		261 909	190 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 909</b>	<b>190 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 503</b>	<b>-151 439</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 141	676 972
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 453	40 724
Sum varige driftsmidler		1 162 319	1 185 590
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 162 319	1 185 590
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 018
Andre fordringer		23 011	228 976
Sum fordringer		23 011	229 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 461	3 537 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 461	3 537 169
Sum omløpsmidler		4 028 472	3 767 162
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 460 848	829 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 460 848</b>	<b>829 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 460 848</b>	<b>829 708</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		3 649 775	3 986 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 649 775</b>	<b>3 986 448</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 649 775</b>	<b>3 986 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 528	1 289
Leverandørgjeld		26 523	63 629
Skyldige offentlige avgifter			4 252
Annen kortsiktig gjeld		20 117	67 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 168</b>	<b>136 596</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 729 943</b>	<b>4 123 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395409

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 277 483  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 021 617	1 955 679
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 021 617</b>	<b>1 955 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		101 579	109 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 271	23 271
Annen driftskostnad		1 131 124	994 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 255 973</b>	<b>1 127 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>765 644</b>	<b>828 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 406	39 107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 406</b>	<b>39 107</b>
Annen finanskostnad		261 909	190 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 909</b>	<b>190 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-134 503</b>	<b>-151 439</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		631 141	676 972
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	17 453	40 724
Sum varige driftsmidler	1 162 319	1 185 590
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1 162 319	1 185 590
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		1 018
Andre fordringer	23 011	228 976
Sum fordringer	23 011	229 993
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 005 461	3 537 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 005 461	3 537 169
Sum omløpsmidler	4 028 472	3 767 162
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 460 848	829 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 460 848</b>	<b>829 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 460 848</b>	<b>829 708</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 649 775	3 986 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 649 775</b>	<b>3 986 448</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 649 775</b>	<b>3 986 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 528	1 289
Leverandørgjeld	26 523	63 629
Skyldige offentlige avgifter		4 252
Annen kortsiktig gjeld	20 117	67 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 168</b>	<b>136 596</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 729 943</b>	<b>4 123 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

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





# INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

Tid/dato	Tirsdag 16. april 2024, klokken 18:00.
Sted	Sofienberggata 54 (Nabobygget) i kjelleren/forsamlingslokalet.



ÅRSMØTE 2024 SAMEIET SOFIENBERGGT 56  
TIRSDAG 16. APRIL KLOKKEN 18.00  
I FELLESLOKALET TIL SOFIENBERGGT 54 A, KJELLEREN

- 1) Valg av møteleder, godkjenning av innkallelse, årsregnskap, årsrapport.
- 2) Valg av revisor
- 3) Valg av styremedlemmer
- 4) Fastsettelse av styrehonorar
- 5) EVENTUELT

Oslo, 18. MARS 2024  
STYRET  
SAMEIET SOFIENBERGGT 56

FORSLAG TIL SAKER MÅ VÆRE LEVERT STYRET v/ Arne Vogt Rustad, oppg B innen  
tirsdag 9. april. Forslag vil bli publisert på VIBBO.

Vedlagt: Årsregnskap , Årsrapport, Revisjonsberetning.

Etter avholdt møte vil referat bli publisert på VIBBO. Dessuten vil skrevet: «Generelle  
opplysninger om Sameiet» bli oppdatert.  
(Skrevet inneholder praktiske opplysninger om forsikring, søppel mm.)



# Årsrapport 2023



## ÅRSRAPPORT 2023 FOR SAMEIET SOFIENBERGGT 56

Sameiet Sofienberg gt 56, registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund med organisasjonsnummer 991277483, beliggenhet Grunerløkka/Sofienberg bydel, gårdsbruk 229, bruksnummer 0140 - Oslo Kommune har gjort opp regnskapet for 2023 med et overskudd på kr 631.141,-. Omløpsmidler pr 31.12.2023 kr 5.190.791,-.

Sameiet består av 40 seksjoner + 1 forretningsseksjon. Forretningsseksjonen er seksjonert på de 40 seksjoner. Sameiet eier dessuten en seksjon (31).

Sameiet står ansvarlig for et lån på kroner 3.649.775,- til OBOS- banken. (Rente 7,4% + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle de kostnader forbundet med dette, betjenes av 19 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2023 bestått av: Arne Vogt Rustad (leder) oppg 2, Roy Martin Kristiansen (nestleder) oppgang 3 og Roy Erik Hagen, oppgang 4.

Vaktmestertjenester deles med 2 nabogårder, og administreres av Sofienberggt 54. I vintersesongen er det inngått avtale med vaktmesterfirma for snøbrøyting med traktor utenfor forretningslokalet.

Styret er kjent med at sameiet forurensar både det ytre og ikke minst det indre miljø ved at beboere kaster/hensetter farlig avfall og søppel på plasser ikke beregnet på dette. Til tross for gjentatte purringer settes avfall på sameiets fellesareal, noe som også er i strid med brannforskrifter. Sameiet bryter også loven med hensyn til HMS. Styret har ikke oversikt over hvem og hvor mange som bebor den enkelte seksjon.

### TV og internett

Viser til sak nummer 6 på årsmøte 2023 hvor det ble orientert om valg av ny leverandør for TV og internett. Styret signerte avtale om leveranse av TV/Internett via fiberoptiske-kabler (fiber) med OBOS OpenNet i mars 2023.

Den nye avtalen innebærer å bytte ut de eksisterende kobberledningene (koaxialkabel) med moderne fiber. Endringen krever demontering og fjerning av gammelt utstyr i tillegg til graving av kabel, elektriker- og montørarbeid. Kostnadene ved å gå over til fiber er estimert til ca 500.000 NOK i flere tilbud styret har mottatt fra ulike leverandører. Avtalen som er tegnet med OBOS OpenNet har en avtaletid (bindingstid) på 5 år (60 måneder) mot at OBOS OpenNet dekker alle kostnader med installasjonen/overgang til fiber.

Installasjonen startet i juni 2023 med at gaten mellom Sofienberggata 56 og Sofienberggata 57 ble gravd opp og det ble trukket fiberoptisk kabel inn i bygget vårt.

1-4



I løpet av juni 2023 ble det installert kjernenett med fiber og nødvendige noder i kjelleren som strekker seg ut til de ulike oppgangene. Det er også gjort elektrikerarbeid i kjelleren for å trekke strøm til de nye enhetene i kjernenettet.

I månedsskiftet juni/juli 2023 ble det trukket utvendige kabler i skinnen på veggen mot bakgården og ført kabler inn i hver seksjon. Kablene ble terminert av montør inne i hver enkelt seksjon og klargjort for bruk. Hver seksjon har også mottatt nødvendig utstyr for å koble seg på TV/internett. Seksjonene ble overført og aktivert hos ny leverandør fortløpende etterhvert som de var ferdig montert.

Avtalen med tidligere leverandør (Telia) ble sagt opp med siste dag for leveranse 1. september 2023. Oppstart med ny leverandør (Obos OpenNet) ble lovet samme dag (1. september 2023). Styret har mottatt bekreftelse fra Obos OpenNet om at alle seksjoner var over på ny leverandør innen fristen. Ansvarlig installatør var Fibber AS på vegne av OBOS OpenNet.

Styret noterer seg at det i innkjøringsfasen høsten 2023 var et par tilfeller hvor vi mistet TV/internett-signalene i en kort periode. Dette ser ut til å ha stabilisert seg, og styret opplever nå at kjernenettet (teknisk utstyr plassert på fellesområdene) fungerer som det skal.

Styret har også mottatt et fåtall tilbakemeldinger fra beboere som har opplevd problemer med signaler/utstyr inne i sin seksjon. Beboere som opplever problemer oppfordres til å ta kontakt med kundeservice hos OBOS OpenNet. Det er viktig at eventuelle feil blir meldt fra slik at OBOS OpenNet blir gjort oppmerksom på feilene og dermed kan rette disse. Styret har ikke mottatt tilbakemelding om vedvarende problemer, og styret antar dermed at de som har tatt kontakt med kundeservice har fått hjelp.

I alt opplever styret overgang til ny leverandør som vellykket.

### **Forretningslokale**

Under ekstremværet i sommer opplevde vi at dette medførte store problemer i vårt forretningslokale som disponeres av Klumpen Keramikkstudio: Vann rant inn på gulvet i kjeller, og toalettet flommet over. Rørlegger konkluderte med at det var nedløpsrøret fra taket som gav for mye vanntilsg. Takrennen ble byttet ut, og fikk nedløpet flyttet lenger unna veggen. Dessuten ble det gravd langs hele ytterveggen mot bakgård. Massen ble fjernet, og det ble lagt på grus (drenert). Kjellervinduene var i løpet av tidens tann råtnet opp, og de ble erstattet med «glass-stein».

2-4



## Digital kommunikasjon

Som orientert på årsmøte 2023 (Sak 7) har styret valgt å gå over til digital kommunikasjon som førstevalg.

Styret har valgt å bruke tjenesten Vibbo som leveres av Obos som løsning for digital kommunikasjon. Se mer informasjon på nettsiden <https://vibbo.no>

I løpet av høsten 2023 har styret jobbet med å samle, tilgjengeliggjøre og publisere innhold (tekst og bilder) som er relevant for beboerne. Det meste av dette innholdet finnes under seksjonen med navn «Tema».

Onsdag 17. januar 2024 ble det sendt ut varsel om overgang til digital kommunikasjon til alle seksjonseierne. Offisiell overgang til digital kommunikasjon var torsdag 1. februar 2024. Dette betyr i praksis at all kommunikasjon fra styret vil bli gitt digitalt via Vibbo framover. Dette gjelder alle med unntak av de som har levert skriftlig reservasjon mot digital kommunikasjon til styret. Det medfører en god del ekstra arbeid for styret å levere ut informasjon på papir til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon. Styret oppfordrer derfor de som kan motta informasjonen digitalt til å la være å reservere seg.

Til tross for varsel og oppfordringer fra styret er det dessverre ikke alle eierne som har logget seg inn i Vibbo systemet. Styret oppfordrer alle seksjonseierne om å logge seg inn i Vibbo og sjekke at kontaktopplysningene stemmer. Det kan også være lurt å laste ned Vibbo som app på telefon eller nettbrett som gjør det enklere å følge med.

Styret har ikke brukt Vibbo-systemet så veldig lenge, men så langt er styret fornøyd med den nye løsningen.

## Arbeid i bakgården

Vi i Sofienberggata 56 (S56) fikk tidlig i 2023 henvendelse fra naboblokken Sofienberggata 54 (S54) om de kunne få gjøre forandringer i bakgården. 12. april 2023 holdt vi et ekstraordinært årsmøte hvor styret la fram planene S54 hadde utarbeidet, samt befarng i bakgården. Det var ingen innvendinger mot planen. I og med at det stort sett er deres S54's beboere som benytter seg av bakgården. S54 ønsket å erstatte den gamle garasjen, med et nytt sykkelskur. Deler av sykkelskuret ville gå inn på vår tomt. Vi tillot dette, mot at - hvis vi skulle få samme behov - skulle kunne bygge et tilsvarende skur (som ville gå inn på S54's tomteareal). Dette ble godkjent. S54 engasjerte en landskapsarkitekt, og vi sa oss villige til å dekke deler av denne kostnaden.

Arbeidet med å modernisere bakgården pågikk hele høsten 2023, og blir ikke ferdig før i 2024. Vi håper bakgården blir innbydende, og minner om at beboere i S56 har full anledning til å benytte seg av den. Videre har de anledning til å melde seg inn i Havegruppen som bl.a står for blomsterkassene med grønnsaker og blomster.

3-4



#### Vindu og dører i oppgangene

Ved vask av oppgangsvinduer oppdaget vi at vinduene ikke er godt nok kittet. For ca 5 år siden leide vi lift, og fikk vinduene kittet og malt. Vinduene er fra 1949, og er nok modne for utskifting. Vi har også hatt problemer med å lukke enkelte utgangsdører. Styret vil derfor i løpet av 2024 engasjere en fagkyndig som kan hjelpe oss med å finne en vindu/dørmontør, som kan utbedre dette.

#### Brøyting og snørydding

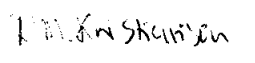
Vi har et vedvarende problem med brøyting av fortau i Finnmarkgaten: Vi har et bussskur plassert på fortauet - noe som medfører at det blir smalt mellom skur og plen. Brøyteskjæret pløyer derfor også opp plenen. Ved første snøfall påpekte vi dette ovenfor Oslo Kommune/utførende entrepenør, og de vil ordne plenen til våren.

Vi har i mange år vært plaget av at skitten snø måkes inntil husveggen. Dette medfører at blomster/busker dør pga forurensning/salt. Vår «Hagegruppe» har forsøkt å løse dette ved å fjerne død vekst, men har ikke funnet «hardbarkede planter» som tåler salt.

Oslo 31.12.2023



Arne Vogt Rustad.



Roy Martin Kristiansen.



Roy Erik Hagen

4-4



# Årsregnskap 2023



**EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56  
ORG.NR. 971 277 483, KUNDENR. 5250**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 810 121	1 721 227	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 810 121</b>	<b>1 721 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-31 205	-41 891	0	0
Styrehonorar	4	-70 374	-67 995	0	0
Avskrivninger	12	-23 271	-23 271	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 049	-9 783	0	0
Forretningsførerhonorar		-78 218	-75 200	0	0
Konsulenthonorar	6	-23 969	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-183 455	-156 747	0	0
Forsikringer		-123 266	-91 689	0	0
Kommunale avgifter	8	-349 116	-287 788	0	0
Energi/fyring		-20 211	-22 749	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-174 495	-173 232	0	0
Andre driftskostnader	9	-167 346	-176 924	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 255 973</b>	<b>-1 127 268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>554 148</b>	<b>593 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		211 496	234 452	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>765 644</b>	<b>828 411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	127 406	39 107	0	0
Finanskostnader	11	-261 909	-190 546	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-134 503</b>	<b>-151 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>631 141</b>	<b>676 972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		631 141	676 972		





**EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56  
ORG.NR. 971 277 483, KUNDENR. 5250**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt	12	953 810	953 810
Leiligheter/lokaler		191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	13	17 453	40 724
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 162 319</b>	<b>1 185 590</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 727	14 585
Kundefordringer		0	1 018
Forskuddsbetalte kostnader		0	196 565
Andre kortsiktige fordringer	14	13 284	17 826
Driftskonto OBOS-banken		779 642	431 237
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 937
Sparekonto OBOS-banken		1 070 886	1 042 696
Sparekonto OBOS-banken II		2 154 933	0
Innestående i andre banker		0	2 060 298
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 028 472</b>	<b>3 767 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	1 460 848	829 708
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 460 848</b>	<b>829 708</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 649 775	3 986 448
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 649 775</b>	<b>3 986 448</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 117	66 259
Leverandørgjeld		26 523	63 629
Skyldige offentlige avgifter		0	4 252
Påløpte renter		24 889	1 289
Påløpte avdrag		8 639	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 167
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 168</b>	<b>136 596</b>





<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 190 791</b>	<b>4 952 752</b>
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 01.03.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Arne Vogt Rustad

Roy Hagen

Roy Martin Kristiansen





## 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.

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 048 932
Kabel-TV	166 080
Leie	155 256
Fremleie tillegg	44 508
Kapitalkostander administrasjonsavtale	373 188
Reg. kapitalkostnader administrasjonsavtale	13 673
Administrasjonskostnader administrasjonsavtale	8 484
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 810 121</b>

## NOTE: 3





## PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 923
Andre personalkostnader	-21 282
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 205</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 374.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 868, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 049.

## NOTE: 6

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
Lala Tøyen as	-23 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 969</b>

## NOTE: 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 918
Drift/vedlikehold VVS	-53 153
Drift/vedlikehold elektro	-10 019
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 206
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-75 159
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-183 455</b>

## NOTE: 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 127
Vann- og avløpsavgift	-216 444
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-123 397
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-349 116</b>

## NOTE: 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 812
Verktøy og redskaper	-1 508
Driftsmateriell	-23 097
Vaktmestertjenester	-80 472
Renhold ved firmaer	-4 759





Andre fremmede tjenester	-8 529
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 868
Andre kontorkostnader	-5 134
Porto	-200
Reisekostnader	-1 300
Gaver	-1 523
Bank- og kortgebyr	-2 821
Velferdskostnader	-1 533
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 346</b>

## NOTE: 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120 416
Renter sparekonto Næringsbanken ASA	2 409
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 279
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>127 406</b>

## NOTE: 11

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 684
Renter på leverandørgjeld	-225
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-261 909</b>

## NOTE: 12

### TOMT

Tomten er kjøpt i 1986  
G.nr 229 og br.nr 140

## NOTE: 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 2	
Kostpris	69 813
Avskrevet tidligere	-29 089
Avskrevet i år	-23 271
	17 453
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>17 453</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-23 271**

## NOTE: 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto administrasjonsavtale lån	10 578
Avsatt for viderefakturerte fakturaer	2 706
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 284</b>

## NOTE: 15

### ANNEN EGENKAPITAL





Opptjent egenkapital	1 014 900
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere	234 452
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2023	211 496
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 460 848</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-6 269 818
Nedbetalt tidligere ekstraordinært	113 983
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	1 934 935
Nedbetalt i år ordinære avdrag	125 177
Nedbetalt tidligere Administrasjonsavtale	234 452
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	211 496
	-3 649 775
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 649 775</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511915046

### Dokument

#### 5250 Årsregnskap 2023

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2024-03-01 09:12:23 CET (+0100) av SMB (S)

Ferdigstilt den 2024-03-07 09:38:07 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### SMB (S)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

### Underskriverne

#### Arne Vogt Rustad (AVR)

arne.vogt.rustad@gmail.com

+4745 85 32 10



Navnet norsk BankID oppga var "ARNE VOGT RUSTAD"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-11-24 09:49:23 CET (+0100)

Signert 2024-03-06 19:14:29 CET (+0100)

#### Roy Hagen (RH)

rroy@online.no

+4790 91 99 38



Navnet norsk BankID oppga var "Roy Erik Hagen"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-02-15 10:16:40 CET (+0100)

Signert 2024-03-02 10:26:44 CET (+0100)

#### Roy Martin Kristiansen (RMK)

post@roykristiansen.com

+4797 73 44 33



Navnet norsk BankID oppga var "Roy Martin Kristiansen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-09-21 13:03:23 CEST (+0200)

Signert 2024-03-07 09:38:07 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511915046

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisjonsberetning



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sofienberggaten 56

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sofienberggaten 56

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perienc DokumentID: DB471-LG/LG-ZN580-471P2-WU01A-V255E



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>®</sup> sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

### Hans Petter Urkedal

#### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-10 11:40:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DB471-LGJG-ZNS80-471P2-WU011-V255E

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/validator>