



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971277483

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 812 087	2 021 617
Sum inntekter		1 812 087	2 021 617
Kostnader			
Lønnskostnad		117 404	101 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 452	23 271
Annen driftskostnad		3 637 014	1 131 124
Sum kostnader		3 771 870	1 255 973
Driftsresultat		-1 959 783	765 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 159	127 406
Sum finansinntekter		143 159	127 406
Annen finanskostnad		271 727	261 909
Sum finanskostnader		271 727	261 909
Netto finans		-128 568	-134 503
Resultat før skattekostnad		-2 088 351	631 141
Årsresultat		-2 088 351	631 141
Totalresultat		-2 088 351	631 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 088 351	631 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 088 351	631 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	17 453
Sum varige driftsmidler		1 144 867	1 162 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 144 867	1 162 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 499	23 011
Sum fordringer		9 499	23 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 605 223	4 005 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 605 223	4 005 461
Sum omløpsmidler		3 614 722	4 028 472
SUM EIENDELER		4 759 589	5 190 791

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 460 848
Udekket tap		627 503	
Sum opptjent egenkapital		-627 503	1 460 848
Sum egenkapital		-627 503	1 460 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 532 668	3 649 775
Sum annen langsiktig gjeld		3 532 668	3 649 775
Sum langsiktig gjeld		3 532 668	3 649 775
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 457	33 528
Leverandørgjeld		1 783 591	26 523
Skyldige offentlige avgifter		376	
Annen kortsiktig gjeld		69 000	20 117
Sum kortsiktig gjeld		1 854 424	80 168
Sum gjeld		5 387 092	3 729 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 759 589	5 190 791



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507140

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 812 087	2 021 617
Sum inntekter		1 812 087	2 021 617
Kostnader			
Lønnskostnad		117 404	101 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 452	23 271
Annen driftskostnad		3 637 014	1 131 124
Sum kostnader		3 771 870	1 255 973
Driftsresultat		-1 959 783	765 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 159	127 406
Sum finansinntekter		143 159	127 406
Annen finanskostnad		271 727	261 909
Sum finanskostnader		271 727	261 909
Netto finans		-128 568	-134 503
Resultat før skattekostnad		-2 088 351	631 141
Årsresultat		-2 088 351	631 141
Totalresultat		-2 088 351	631 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 088 351	631 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 088 351	631 141



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	17 453
Sum varige driftsmidler		1 144 867	1 162 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 144 867	1 162 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 499	23 011
Sum fordringer		9 499	23 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 605 223	4 005 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 605 223	4 005 461
Sum omløpsmidler		3 614 722	4 028 472
SUM EIENDELER		4 759 589	5 190 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 460 848
Udekket tap	627 503	
Sum opptjent egenkapital	-627 503	1 460 848
Sum egenkapital	-627 503	1 460 848
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 532 668	3 649 775
Sum annen langsiktig gjeld	3 532 668	3 649 775
Sum langsiktig gjeld	3 532 668	3 649 775
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 457	33 528
Leverandørgjeld	1 783 591	26 523
Skyldige offentlige avgifter	376	
Annen kortsiktig gjeld	69 000	20 117
Sum kortsiktig gjeld	1 854 424	80 168
Sum gjeld	5 387 092	3 729 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 759 589	5 190 791



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
0.75

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 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

Tid/dato Onsdag 7. mai (07.05.2025) klokken 18:00
Sted Sofienberggata 54 (Nabobygget) i kjelleren/forsamlingslokalet.



Saksliste

1) Valg av møteleder

Valg av person til å lede årsmøtet og gjennomføre sakene.

2) Godkjenning av innkallelse

Bekreftelse på at innkallingen er sendt ut riktig og i tide.

3) Godkjenning av årsregnskap

Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for siste år.

4) Godkjenning av årsrapport

Godkjenning av styrets oppsummering av året som har gått.

5) Valg av revisor

Valg av revisor for gjennomgang av neste års regnskap.

6) Valg av styremedlemmer

Valg eller gjenvalg av medlemmer til styret.

7) Fastsettelse av styrehonorar.

Vedtak om eventuell godtgjørelse til styret.

8) Godkjenning av godtgjørelse for arbeid utover styrehonorar

Sameiet har hatt en praksis hvor personer med tilknytning til sameiet, etter tillatelse fra styret, har kunnet utføre oppgaver og ærend for sameiet mot en godtgjørelse på inntil kr 330 per time. Denne ordningen har vært nyttig for sameiet, da det har gjort det mulig å få løst nødvendige oppgaver raskt og effektivt av personer med lokal kjennskap og forståelse for sameiets behov.

Styret har nylig blitt informert av revisor om at slike utbetalinger nå må formaliseres med et vedtak fra årsmøtet. På bakgrunn av dette fremmer styret saken for årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å honorere personer med tilknytning til sameiet med inntil kr 330 per arbeidstime for å utføre konkrete oppgaver og ærend for sameiet, etter forhåndsgodkjenning fra styret.

8) Eventuelt.

Åpent punkt for informasjon og diskusjon.

Oslo, 8. april 2025

Styret i Sameiet Sofienberg GT 56



Forslag til nye saker

Forslag til saker må være levert styret ved styreleder Arne Vogt Rustad i oppgang B innen fristen **mandag 28. april (28.04.2025)**.

Eventuelle innkommende forslag vil bli publisert på Vibbo i forkant av årsmøte.

- <https://vibbo.no/sofienberggata-56>

Vedlegg

Denne innkallingen inneholder totalt 3 vedlegg:

- Årsregnskap.
- Årsrapport.
- Revisjonsberetning.



Innkommende saker til årsmøte 2025



Innkommende saker

Styret har mottatt en nye saker til årsmøte før fristen som var mandag 28. april (28.04.2025).

Det er altså kommet inn en nye saker i tillegg til de åtte eksisterende sakene fra den opprinnelige innkallingen

9) Dugnad og reservasjon av felles skiferplating med grill

Sameiet Sofienberggaten 56 og borettslaget Sofienberggaten 54 har en felles dugnad i bakgården hver vår. Vanligvis møter rundt 25 personer fra Sofienberggaten 54, mens vi fra Sofienberggaten 56 i år bare var 3 deltakere (i fjor var vi 4).

Styret i Sofienberggaten 54 mener det er urettferdig at deres beboere må konkurrere om å bruke bord, benker og grill – særlig siden det er de som gjør mest for å holde bakgården i stand.

For å imøtekomme deres ønske foreslås det nå en ny ordning.

Forslag til vedtak

Bare de som har deltatt på dugnad får reservere bord, benker og grill via Vibbo.

Er det ikke gjort noen reservasjon, kan alle bruke det som er ledig.



Årsrapport



Årsrapport 2024 for Sameiet Sofienberg GT 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 2024 med et underskudd kr 2.088.351. Omløpsmidler pr 31.12.2024 kr 3.614.722.

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 3.532.668,- til OBOS- banken. (Rente 7,55% + 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 2024 bestått av: Arne Vogt Rustad (leder) oppg 2, Roy Martin Kristiansen (nestleder) oppgang 3 og Kemal Huseyin Yarar, oppgang 4.

Vaktmestertjenester deles med 2 nabogårder, og administreres av Sofienberggt 54.

I vintersesongen er det inngått avtale med Vaktmesterkompaniet AS 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.

Arbeid i bakgården

I regi av Sofienberggaten 54 har bakgården fått en voldsom oppgradering. 54 har også satt opp et sykkelkur som er bygd delvis på vår tomt. Dette er gitt tillatelse til, med klausul at om vi ønsker det samme, skal vi kunne bygge på 54's tomteareal. Vår andel av oppgraderingen kom på ca kr 750.000,-. Det arbeides med en «reservasjonsliste» for bord og benker som kan deles mellom 54 og 56. Listen vil bli lagt ut på VIBBO.



I samarbeid med 54 er det etablert en egen «hagegruppe». Gruppen er åpen for alle og de disponerer bl.a parsellene på plenen hvor det dyrkes grønnsaker og blomster. Ta kontakt om dere ønsker medlemskap.

Vindu og dører i oppgangene

Det ble på Årsmøtet 2024 vedtatt at vinduer og inngangsdører til oppgangene var modne for utskifting. Styret engasjerte en bygningsingeniør for å hjelpe oss med å finne løsninger og innhente tilbud/oppfølging.

Med erfaring til at beboere har vært flinke til å åpne oppgangsvinduene - men ikke flinke til å lukke dem når det regner, eller sette på «stormkroker», valgte styret å gå for en løsning med ventilert lufting av oppgangene. Dvs vinduer som ikke kan åpnes. Ved inngangspartiet er det montert en bryter for å kunne åpne de øverste vinduene i tilfelle brann (betjenes av brannvesenet) og få luftet ut røyk.

Etter utskiftingen engasjerte vi et malerfirma for å male oppgangene. Vi etterlyste personer som kunne tenke seg å sitte i en «fargekomite». 4 seksjonseiere meldte seg.

Brøyting og snørydding

I år som i fjor har vi hatt 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.

Dette ble til tross for flere purringer ikke utført !

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» engasjerte konsulent for å finne blomster å plante langs husveggen.

Oslo 31.12.2024

Arne Vogt Rustad.

Roy Martin Kristiansen.

Kemal Huseyin Yazar.



Årsregnskap



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 812 060	1 810 121	0	0
Andre inntekter	3	27	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 812 087	1 810 121	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 404	-31 205	0	0
Styreonorar	5	-79 000	-70 374	0	0
Avskrivninger	14	-17 452	-23 271	0	0
Revisjonsonorar	6	-9 881	-11 049	0	0
Forretningsføreronorar		-82 250	-78 218	0	0
Konsulentonorar	7	-59 200	-23 969	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 651 913	-183 455	0	0
Forsikringer		-148 335	-123 266	0	0
Kommunale avgifter	9	-409 263	-349 116	0	0
Energi/fyring		-17 962	-20 211	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-105 120	-174 495	0	0
Andre driftskostnader	10	-153 091	-167 346	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 771 870	-1 255 973	0	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 959 783	554 148	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld		0	211 496	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 959 783	765 644	0	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 159	127 406	0	0
Finanskostnader	12	-271 727	-261 909	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 568	-134 503	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 088 351	631 141	0	0
Overføringer:					
Til/fra annen egenkapital		-2 088 351	631 141		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	13	953 810	953 810
Leligheter/lokaler		191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	14	1	17 453
SUM ANLEGGSMIDLER		1 144 867	1 162 319
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 723	9 727
Andre kortsiktige fordringer	15	2 776	13 284
Driftskonto OBOS-banken		240 362	779 642
Sparekonto OBOS-banken		3 351 553	1 070 886
Sparekonto OBOS-banken II		13 308	2 154 933
SUM OMLØPSMIDLER		3 614 722	4 028 472
SUM EIENDELER		4 759 589	5 190 791
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16,17	-627 503	1 460 848
SUM EGENKAPITAL		-627 503	1 460 848
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		3 532 668	3 649 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 532 668	3 649 775
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 332	20 117
Leverandørgjeld		1 783 591	26 523
Skyldige offentlige avgifter	18	376	0
Påløpte renter		1 457	24 889
Påløpte avdrag		0	8 639
Annen kortsiktig gjeld	19	2 668	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 854 424	80 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 759 589	5 190 791
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Arne Vogt Rustad

Kemal Yazar

Roy Martin Kristiansen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 048 932
Kabel-TV	166 080
Leie	155 256
Framleietillegg	44 508
Administrasjonskostnader administrasjonsavtale	8 484
Kapitalkostander administrasjonsavtale	385 602
Reg. kapitalkostnader administrasjonsavtale	3 198
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 812 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	27
SUM ANDRE INNTEKTER	27

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 800
Påløpte feriepenger	-2 668
Fri bil, tlf etc.	-3 464
Naturalytelser speilkonto	3 464
Arbeidsgiveravgift	-14 936
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 404

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 79 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 779, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 881.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-59 200
SUM KONSULENTHONORAR	-59 200

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

Haandverkerne AS, bytte vinuer og dører	-1 399 965
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 399 965
Drift/vedlikehold bygninger	-364 761
Drift/vedlikehold VVS	-5 353
Drift/vedlikehold elektro	-84 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-771 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 075
Kostnader dugnader	-5 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 651 913

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 024
Vann- og avløpsavgift	-262 289
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-134 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-409 263

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 183
Verktøy og redskaper	-9 995
Driftsmateriell	-21 498
Vaktmestertjenester	-50 498
Renhold ved firmaer	-28 864
Andre fremmede tjenester	-9 130
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 779
Andre kontorkostnader	-4 477
Gaver	-410
Bank- og kortgebyr	-2 806
Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 091

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 250
SUM FINANSINTEKTER	143 159

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-271 693
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-271 727



NOTE: 13

TOMT

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2021

69 813

Avskrevet tidligere

-52 360

Avskrevet i år

-17 452

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-17 452

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010

-6 269 818

Nedbetalt tidligere ekstraordinært

113 983

Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale

445 948

Nedbetalt tidligere ordinære avdrag

2 060 112

Nedbetalt i år

117 107

Nedbetalt i år Administrasjonsavtale

0

-3 532 668

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 532 668

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto administrasjonsavtale lån

2 776

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

2 776

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap

-1 073 451

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere

445 948

Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2024

0

SUM ANNEN EGENKAPITAL

-627 503

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: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-376
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-376

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 668
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 668



Revisjonsberetning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnr: YUGT0-Z4ANT-4IOKB-LA0E8-64ZHO-8M2QA



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 13:02:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YUG10-Z4ANT-4ICXB-LA0E8-642HO-8MZQA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.