



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 063 860	1 064 181
Sum inntekter		1 063 860	1 064 181
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 308
Annen driftskostnad		496 349	738 440
Sum kostnader		541 989	782 748
Driftsresultat		521 871	281 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	245
Sum finansinntekter		1	245
Annen finanskostnad		105 535	129 190
Sum finanskostnader		105 535	129 190
Netto finans		-105 534	-128 945
Ordinært resultat før skattekostnad		416 337	152 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 337	152 488
Årsresultat		416 337	152 488
Totalresultat		416 337	152 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 337	152 488
Sum overføringer og disponeringer		416 337	152 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 805 957	5 805 957
Sum varige driftsmidler		5 805 957	5 805 957
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 805 957	5 805 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 120	57 919
Sum fordringer		99 120	57 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 011	155 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 011	155 466
Sum omløpsmidler		464 131	213 385
SUM EIENDELER		6 270 088	6 019 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		923 563	507 225
Sum opptjent egenkapital		923 563	507 225
Sum egenkapital		925 363	509 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 188 243	5 362 323
Øvrig langsiktig gjeld		70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld		5 258 800	5 432 880
Sum langsiktig gjeld		5 258 800	5 432 880
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		610	579
Leverandørgjeld		59 115	37 880
Skyldige offentlige avgifter		12 820	
Annen kortsiktig gjeld		13 380	38 979
Sum kortsiktig gjeld		85 925	77 438
Sum gjeld		5 344 725	5 510 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 270 088	6 019 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489752

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 063 860	1 064 181
Sum inntekter		1 063 860	1 064 181
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 308
Annen driftskostnad		496 349	738 440
Sum kostnader		541 989	782 748
Driftsresultat		521 871	281 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	1	245
Sum finansinntekter		1	245
Annen finanskostnad		105 535	129 190
Sum finanskostnader		105 535	129 190
Netto finans		-105 534	-128 945
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 337	152 488
Årsresultat		416 337	152 488
Totalresultat		416 337	152 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 337	152 488
Sum overføringer og disponeringer		416 337	152 488



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 805 957	5 805 957
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 805 957	5 805 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 120	57 919
Sum fordringer		99 120	57 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 011	155 466
Sum omløpsmidler		464 131	213 385
SUM EIENDELER		6 270 088	6 019 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		923 563	507 225



Sum opptjent egenkapital	923 563	507 225
Sum egenkapital	925 363	509 025
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 188 243	5 362 323
Øvrig langsiktig gjeld	70 557	70 557
Sum annen langsiktig gjeld	5 258 800	5 432 880
Sum langsiktig gjeld	5 258 800	5 432 880
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	610	579
Leverandørgjeld	59 115	37 880
Skyldige offentlige avgifter	12 820	
Annen kortsiktig gjeld	13 380	38 979
Sum kortsiktig gjeld	85 925	77 438
Sum gjeld	5 344 725	5 510 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 270 088	6 019 343



Organisasjonsnr: 947 772 627
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Soflienberggaten 29 Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5166





Velkommen til årsmøte i Sofienberggaten 29 Brl.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5166>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utbygging av loft
6. Ekstra utbetaling til styreleder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofienberggaten 29 Brl.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Morten Ivar Faugstadmo og Maja Lie Opdahl er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmøte 5166.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 5

Utbygging av loft

Forslag fremmet av:

Tord Gustavsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi trenger virkelig et soverom til på grunn av familieforøkelse. Jeg er nærmest veteran i gården etter å ha bodd her i 15 år, og har ikke lyst til å flytte. Men det er helt nødvendig med et rom til, og det finnes et ledig lite areal på loftet rett over oss. Vi har gjort en innledende prosess med befaring av en arkitekt, som mener det vil gå an å lage et vellykket prosjekt der, selv om plassen er liten. Vi ber derfor borettslaget om klarsignal til å gå videre, og tilsagn om å kunne få kjøpe ut arealet dersom arkitekten kommer fram til et lovende, ferdig tegnet prosjekt.

Det er tre loftsboder der pr. nå, hvorav vi selv disponerer den ene. Beboerne eier jo ikke bodene - men disponerer dem etter sedvane, uten noen formell rett. Alle leilighetene har jo også kjellerboder, så lovpålagt bod-areal er uansett allerede oppfylt. Vi har ønsket å kompensere dem som pr. i dag disponerer de andre bodene rikelig, selv om det er borettslaget som til slutt må selge oss arealet. Vi har forsøkt å komme i kontakt med ny eier av leiligheten som pr. i dag disponerer den ene boden (1. etasje oppg. B), men ikke lyktes å få tak i dem enda. Vi har videre vært i samtale med dem som disponerer den andre boden (3. etasje oppg. B), men de ønsker i utgangspunktet ikke å gjøre dette, selv mot ekstra rikelig kompensasjon. Dette er naturligvis leit - vi vil jo i utgangspunktet bare gjøre prosjektet hvis det kan gjennomføres på en måte som gjør alle involverte fornøyde. Men denne mulige utvidelsen av leiligheten vår er så viktig for oss, og avgjørende for at vi kan fortsette å bli boende i gården, at vi må prøve alle muligheter. En løsning kan være å se om det er mulig å bygge rundt den aktuelle boden. Men adkomst vil da være utfordrende. En annen kan være å kompensere naboene med en ekstra kjellerbod (som vi også kjøper fra borettslaget hvis det finnes noe ledig), og teknologi for avfukting; eller



eventuelt en loftsbod i en annen oppgang hvis det skulle være noe ledig. Dét er vi også villige til å betale for.

Det forutsettes at et eventuelt byggeprosjekt gjennomføres effektivt, med så lav støybelastning som overhodet mulig; med en hovedentreprenør som tar ansvar for gjennomføring i h.h.t. avtalte frister; og med informasjon til naboer god tid i forveien. Skulle det mot formodning bli sjenerende støy eller andre ubehageligheter i forbindelse med byggingen, tilbys naboene hotell eller annen kompensasjon. Oslo, 18. april 2022
Med vennlig hilsen Tord Gustavsén

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da plan til boder, pris og areal mangler

Forslag til vedtak

Andelshaver Tord Gustavsén i oppg. B, 4. etasje får generalforsamlingens prinsipielle tillatelse til å kjøpe ut loftsarealet over oppg. B med tanke på å bygge et soverom, dersom prosessen med arkitekttegning og søknad om byggetillatelse fører frem. Kjøp skjer til en pris som forhandles fram mellom andelseier og styret, basert på tilsvarende prosjekter andre steder i bydelen, og pengene kommer hele borettslaget til gode. I tillegg betales en kompensasjon til dem som pr. i dag disponerer de andre bodene, igjen basert på tilsvarende prosjekter andre steder.

Sak 6

Ekstra utbetaling til styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for redgjørelsen til styreleder (forslag 1)

Se vedlegg for motsvar fra Andreas Indregard og Martin Nichols (forslag 2)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ekstra utbetaling til styreleder
- Mot Ekstra utbetaling til styreleder



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det utbetales 84 000 til styreleder fordelt over inneværende og neste år
2. Som motforslag foreslås det herved at det utbetales en sum på NOK 40,000 til Anton som generelt honorar for hans innsats i gården i de årene han har vært styreleder – i stedet for det opprinnelige forslaget basert på et stipulert timeantall. Summen betales i to omganger: NOK 20,000 ila. inneværende år, og NOK 20,000 til neste år.

Vedlegg

2. Redgjørelse for ekstra utbetaling til styreleder.pdf
3. Motforslag fra beboer.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Schmidt
- Maja Lie Opdahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Johan Melandsø
- Morten Iver Faugstadmo



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sofienberggaten 29 Brl.

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Sofienberggata 29 A-C

Gårds- og bruksnummer:

228 386

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sofienberggaten 29 Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

Styret

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

Styremøter og kommunikasjon internt i styret

I denne perioden har det blitt avholdt tre styremøter, i tillegg har styret kommunisert via telefon, sms og e-post.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Anton Flaterudhagen har hatt ansvar for HMS frem til beboermøte 29. september 2021, resten av perioden har Kristian hatt ansvaret for HMS.

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

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

Eierskifte/fremleie

Inneværende periode har det vært 3 eierskifter, ingen fremleie.

Dugnader

Det har vært to dugnader og i tillegg har det blitt ryddet i uteområde og i kjellerne. Skrot har blitt levert på gjenvinningen i Sofienbergparken.

Bomiljø

Bomiljøet er bra, men har vært sjenert av grunnarbeider i Kirkegårdsgaten 1.

Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder.

Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

Renhold av trapper

Styret engasjerte et vaskebyrå til å vaske trappene høsten 2021.

Dyrehold

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

Arbeider utført i perioden.

Styret har arbeidet med å få ferdigstilt restarbeider etter rehabiliteringen 2016. Det har dessverre tatt uforholdsmessig lang tid, bl.a. fordi det har vært flere utskiftninger av kontaktpersoner i entreprenørfirmaet (tidligere Varden).



I april 2021 ble sikringstavlen oppgradert med sikringer som er beregnet for varmtvannsberederne.

Sommeren 2021 gikk en transformator i teknisk rom i stykker. Transformatoren ble byttet og bekostet av WBM Bygg fornyelse.

Sensommer 2021 kom det opp noe misnøye om at noen av beboere mente styret hadde gitt for dårlig informasjon, bl.a. om muligheter for å stille til valg til styret på generalforsamling 2021. Generalforsamlingen er styrt og gjennomført digitalt av OBOS, pga. Covid, Det ble heller ikke gjennomført beboermøte før generalforsamling på grunn av Covid-situasjonen.

Styret tok opp saken med beboerne og kom frem til at det skulle avholdes et beboermøte for å ta opp misnøye. Det ble et konstruktivt beboermøte, hvor en av konklusjonene ble at informasjonen fra styret skulle bedres ved at styret informerte via Vibbo. Styret forpliktet seg til å avholde minst ett beboermøte i året, i tiden før generalforsamling.

Styret har i ettertid fått positive tilbakemeldinger på at informasjonen har vært bra.

Sommer 2021 ble det lekkasje i et soilrør i kjeller forgård, som ble reparert. Sommeren 2021 oppsto det en lekkasje på terrassen til loftsleiligheten i bakgården. Denne lekkasjen førte til at vann kom inn i leilighet 18 i fjerde etasje. Denne lekkasjen ble reparert av styreleder.

Varmepumpen har koblet ut noen ganger, så den skal repareres.

Det skal settes opp kameraer for å motvirke at ting blir stjålet i gårdsrommet, som sykler, barnevogner ol.

Fra januar 2022 har styret, og spesielt styreleder, hatt mye merarbeid med at utbygger i Kirkegårdsgaten 1 har utført grunnarbeider som har skadet vår gård. Vår gård mot Kirkegårdsgaten 1 har sunket mye på kort tid. Fagfolk som har sett på forholdene er enige om at grunnforholdene har blitt destabilisert, slik at vår gård har sunket relativt mye på kort. Det skal ikke være fare for gården. Styret har vært tidlig ute med å få gjort målinger og registreringer av skaden. Ifølge de styret har vært i kontakt med, har borettslaget en god sak med tanke på erstatning.

Skadesaken vil kreve mye arbeid av styret.

I denne perioden har det blitt utført utbedrings- og vedlikeholdsarbeider av styreleder på forgård- og bakgårdsvegger mot gårdsrommet.

Vedlikeholdsstatus for gårdene

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



Økonomi

Borettslagets økonomi stabiliserte seg i slutten av 2019, og har bedret seg ytterligere frem til dags dato. Dersom det ikke kommer store ekstraordinære kostnader, ser det ut til at borettslaget vil ha en tilfredsstillende økonomi i perioden 2022/2023, slik at borettslaget ikke behøver å øke husleien utover indeksregulere

oppussing- og rehabiliteringsarbeider i 2022/2023

- Avslutte de påbegynte utbedrings- og vedlikeholdsarbeider av forgård- og bakgårdsvegger mot gårdsrommet.
- Male portrom (mulig det kan gjøres på dugnad)
- Ny utebelysning
- Legge opp leddlys med timer i oppgangene
- Rengjøre og reparasjon av takrenne.
- Oppgradere uteområdet

Større oppussing- og rehabiliteringsarbeider på leng sikt

Skifte vinduer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 063 860.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 541 989.

Resultat

Årets resultat på kr 416 337 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 378 206 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienberggaten 29 Brl..

Lån

Sofienberggaten 29 Brl. har to lån i OBOS. Begge lånene har flytende rente til 2,4%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sofienberggt 29 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sofienberggt 29 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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

Penneo Dokumentnr: 3JFFX-TFFOG-UT8B6-1N3WY-FAVGK-244AA



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3JFFX-TFFOG-UT8B6-1N3WY-FAVGK-244AA



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 18:54:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3JFX-TFFOG-UT8B6-1N3WY-FAVGK-244AA

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).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	135 948	145 155	135 948	378 205
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	416 337	152 488	398 818	397 222
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-174 080	-161 695	-174 000	-174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	242 257	-9 207	224 818	223 222
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	378 206	135 947	360 766	601 427
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	464 131	213 385		
Kortsiktig gjeld	-85 925	-77 438		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	378 206	135 947		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 063 780	1 042 296	1 129 000	1 080 000
Andre inntekter	3	80	21 885	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 063 860	1 064 181	1 129 000	1 080 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 308	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 436	-8 853	-6 500	-6 500
Andre honorarer		0	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-80 000	-82 900
Konsulenthonorar	7	-13 297	-8 705	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-1 490	0	0
Drift og vedlikehold	8	-63 029	-324 018	-100 000	-200 000
Forsikringer		-60 753	-68 481	-67 500	-63 183
Festeavgift		-35 248	-35 248	-35 248	-35 248
Kommunale avgifter	9	-143 799	-140 831	-150 934	-144 947
Energi/fyring		-10 266	-10 629	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 513	-43 770	-45 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-39 932	-18 557	-32 000	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-541 989	-782 748	-629 182	-743 595
DRIFTSRESULTAT		521 871	281 433	499 818	336 405
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1	245	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-105 535	-129 190	-106 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 534	-128 945	-101 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		416 337	152 488	398 818	219 405
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		416 337	152 488		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 805 957	5 805 957
SUM ANLEGGSMIDLER		5 805 957	5 805 957
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	127
Forskuddsbetalte kostnader		61 728	57 792
Energiavregning	14	37 392	0
Driftskonto OBOS-banken		354 374	154 830
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken		637	636
SUM OMLØPSMIDLER		464 131	213 385
SUM EIENDELER		6 270 088	6 019 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		923 563	507 225
SUM EGENKAPITAL		925 363	509 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 188 243	5 362 323
Borettsinnskudd	16	70 557	70 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 258 800	5 432 880
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 380	22 938
Leverandørgjeld		59 115	37 880
Skyldige offentlige avgifter	17	12 820	0
Påløpte renter		610	579
Energiavregning		0	10 812
Annen kortsiktig gjeld		0	5 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 925	77 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 270 088	6 019 343



12

Sofienberggaten 29 Brl.

Pantstillelse	18	11 870 557	11 870 557
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2022

Styret i Sofienberggt 29 Borettslag

Helmer Anton Flaterudhagen/S/ Morten Ivar Faugstadmo/S/ Kristian Johan Melandsø/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 037 040
Lån	16 164
Vedlikehold balkong	8 400
Eiendomsskatt	2 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 063 780

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført brensel	45
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	80

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 797
Pensum Forsikringsmegling AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-13 297

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 036
Drift/vedlikehold VVS	-7 976
Drift/vedlikehold elektro	-19 257
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 966
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 029

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 182
Vann- og avløpsavgift	-75 230
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-62 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 799

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 219
Driftsmateriell	-12 947
Lyspærer og sikringer	-1 736
Vakthold	-3 807
Renhold ved firmaer	-1 375
Trykksaker	-1 135
Andre kontorkostnader	-6 322
Porto	-562
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 932

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	1

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 003
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-104 532
SUM FINANSKOSTNADER	-105 535

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.228/bnr.386

Tomten er festet fra Oslo Kommune.

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

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-67 200
SUM INNETEKTER	-67 200

UTGIFTER

Strøm	92 397
Techem	1 050
Administrasjon	11 145
SUM KOSTNADER	104 592

SUM ENERGIAVREGNING **37 392**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	663 099
Nedbetalt i år	163 327
	-5 173 574

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-720 000
Nedbetalt tidligere	694 578
Nedbetalt i år	10 753
	-14 669

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 188 243**

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

Opprinnelig	-70 557
SUM BORETTSINNSKUDD	-70 557

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 820

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 557
Pantelån	5 188 243
TOTALT	5 258 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 805 957
TOTALT	5 805 957



Annen informasjon om borettslaget

Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vibbo

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

Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder, og betales av andelshaver. Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

Renhold av trapper

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

Brannvern

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

Styret ivaretar internkontroll av brannvern i samarbeid med Norsk Brannvern.

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

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

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

Norsk Brannvern kontrollerer alle leilighetene årlig angående brannslukningsapparatene, og de optiske brannvarslerne. Alle leilighetene har flere optiske brannvarslere. Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern om at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene som er til hinder for frie rømningsveier.

Schneider Electric gjennomfører årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

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

Trappeoppgangene er rømningsveier og må derfor alltid være ryddige. Alle leilighetene bortsett fra leilighet nr. 5 har tilgang til brannstige eller to rømningsveier.

Alle brannstigene blir jevnlig kontrollert av Modum Sikkerhetssenter.



Brannsikringsutstyr

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

Forsikring

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

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden skal umiddelbart meldes til styreleder ev. styrerepresentant** som igjen melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller håndverker i samarbeid med forsikringsselskapet for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir belastet forsikringsselskapet.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Varmtvann

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

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

Bredbåndtjenester

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

**Takrassikring**

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

Sopp og veggdyr

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

Vaktmesterarbeid

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

Tagging

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Husordensregler/vedtekter

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

25



Større vedlikehold og rehabilitering

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



Informasjon om arbeid styreleder har utført for borettslaget.

Dette notatet inneholder informasjon om arbeid styreleder har utført i borettslaget, som ikke er en del av styrevervet. Jeg vil presisere at nåværende styrerepresentanter ikke kan ansvarlig gjøres for det jeg har skrevet. Dette er min framstilling.

Det har vært to store rehabilitering og ombygnings-prosjekt som styreleder var ansvarlig for at ble gjennomført.

- I 2002/03 ble det bygget to loftsleiligheter. Det ble i tillegg utført flere større arbeider i gårdene, bl.a. ble det lagt nytt tak, bygget balkonger og satt opp brannstiger. Overskuddet av salg av loftsleilighetene ble brukt til utbedringer av gårdene.
- I 2016 ble det gjennomført en total rehabilitering av alle rør og våtrom.

Begge disse prosjektene førte til svak økonomi, spesielt rehabiliteringen i 2016. Dette prosjektet førte til at styret måtte bruke et minimum av penger over flere år.

Deler av arbeidene jeg har utført i borettslaget ved siden av styrevervet er nedfelt i noen styrereferater (se noter).

Økonomien i borettslaget var svært dårlig i flere år, spesielt etter rehabiliteringene i 2016. OBOS regnskap var på styret flere ganger for at vi måtte øke husleia. Styret mente at husleia var høy som den var, og ønsket ikke å øke den ytterligere. Styret gikk inn for å beholde husleia uendret, bl.a. ved å skjære ned på bruk av penger til utbedringer av gårdene. Det ble gjort økonomisk tiltak for å senke kostnadene, bl.a. ved å inngå avtale med et nytt forsikringselskap, nedskalering og rimeligere nettavtale, samt kutte ut trapevasken og gjøre andre mindre økonomiske justeringer.

Arbeider utført før 2017

Jeg hadde før 2017 gjort en del arbeider i gårdsrommet og gårdene;

- Bygd om og forsterket støttemur mot Ratkesgate 12
- Reparert og pusset opp muren i bakgården mot ratkesgate 12
- Bygde to trapper ut fra leiligheten i bakgården
- Satt opp stakitt på muren mot Ratkesgate 12
- Bygde trapp og satt opp støttemur mot Sofienbeggaten 31 og Ratkesgate 14
- Gravd opp og lagt om granittstein, fra portrom til trapp i gårdsrommet
- Restaurerte porten, fjernet bordkledning og malte, samt restaurerte og malte porten.
- Lagt beleggstein fra portrommet til Ratkesgate 14. (ca 60m2)
- Bygd rom til sikringstavlene i kjeller forgård



Arbeider utført i perioden 2019 til dags dato

I 2019 ble det oppdaget at nedre del av muren på forgården mot gårdsrommet var i så dårlig forfatning, at det kom fukt inn i leiligheten i 1. etg. og kjelleren. Styret mente at dette var nødvendige vedlikeholdsarbeider som måtte gjennomføres. Jeg tok på meg å utbedre skadene, fordi økonomien var så dårlig at vi ikke hadde økonomi til å leie inn firma til å utføre arbeidene.

Arbeider utført i perioden 2020 til 2022

- Veggen fra Sofienberggaten 31 til oppgang B og i ca to etasjers høyde har jeg fjernet dårlig murpuss, spesielt rundt vinduene. Det ble også gravd ned ca 1 m under bakkenivå, i dette området var murveggen og murstein svært skadet.
- I forbindelse med utgravning langs veggen ble nedløpsrørene lagt om og gravd ned.
- Det ble reparert en del sprekker/slipp på vegger i portrom
- I et område i gårdsrommet ble heller gravd opp, og belagt med beleggstein og skifer (ca. 30m²).
- Det ble laget et blomsterbed med kantstein ved siden av oppgang B.
- Reparert taket i kjellerbod til leilighet 14
- Lagde og satte inn nettingdører i kjellere
- Reparert og klargjort to boder til leilighet 12
- Rensket avløp fra terrasse loftsleilighet forgård (fjernet duerede som tettet avløp).
- Reparert lekkasje på balkongen i bakgården som førte til at vann kom inn i leilighet i 4. etg.

Jeg har i tillegg utført en del reparasjons- og forefallende arbeid som jeg ikke har tatt betaling for. Jeg har også kjøpt inn materiell til bruk i utbedringsarbeidene som jeg har betalt uten å få dekket av borettslaget.

Gamle gårder må ha kontinuering vedlikehold. Det oppstår ofte skader og forhold som må repareres og utbedres raskt for at det ikke skal utvikle seg til større skader, som kan resultere i store kostnader.

De fleste vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid styreleder har utført i borettslaget ville ikke blitt utført pga. dårlig økonomi i borettslaget.

Murveggen i forgården var f.eks. i så dårlig stand at fuktighet trakk inn i leiligheten, slik at det ble til ubehag for beboer (Det er flere tidligere styremedlemmer som kan bekrefte at disse arbeidene er blitt tatt opp på styremøte, men ikke protokolert. Det finnes to styrereferater som bekrefter igangsetting av arbeider (se noter).

Styreleder har utført vedlikeholdsarbeid som ville ha kostet mer enn kr 300.000,-, dersom borettslaget skulle ha brukt eksterne håndverkere/firmaer til å utføre arbeidene (se noen eksempler i notater).



Avslutning

Min plan var at når økonomien ble tilfredsstillende, skulle jeg ta opp med styret om å få dekket en rimelig kompensasjon for utførte arbeider. Styret har kommet frem til at mitt krav er av en slik art at det må legges frem som sak på årsmøtet.

De arbeidene jeg har utført de 2 – 3 siste årene, er stort sett det man benevner som «fortløpende vedlikeholdsarbeider». Styret har forstått det slik at denne type arbeider må man ikke ha spesifikke styrevedtak for å utføre, bare at styret blir enige om hva som skal gjøres. Jeg ser i ettertid at vi skulle ha gjort styrevedtak. I deler av denne tidsperioden har vi ikke hatt ordinære styremøter pga. Corona.

Jeg ser at det kan argumenteres for at nye andelshavere ikke har hatt informasjon om tidligere kostnader ved utført vedlikehold- og oppussingsarbeider, med en tilhørende forpliktelse som ikke har vært reflektert i borettslagets regnskaper.

Jeg skulle fortløpende ha fakturert alle arbeidene jeg har utført i borettslaget, slik at det hadde blitt registrert i regnskapet som en kostnad. Samtidig kunne jeg ha gitt en veldig lang forfallsdato, slik at borettslaget ikke trengte å tære på driftsmidlene (som det var knapt med). Da hadde betalingene til meg blitt registrert som gjeld i balansen. På denne måten hadde alt av arbeider og kostnader knyttet til dette vært notert, og godt synlig i regnskapet for alle i borettslaget.

Arbeidene skulle vært bedre dokumentert i styreprotokoller.

Dersom jeg ikke hadde utført disse arbeidene, ville borettslaget hatt et stort etterslep av manglende utførte vedlikeholds- og oppussingsarbeider. Disse utførte arbeidene ville ha medført store kostnader dersom arbeidene skulle blitt utført i dag (se noter).

På styremøte 29. september 2021 ble det tatt opp kompensasjon for det arbeidet Anton hadde utført i borettslaget (sak 6).

Styret har lagt frem et forslag på årsmøtet 2022, vedrørende kompensasjon for de vedlikeholde- og oppussingsarbeidene styreleder har utført i borettslaget

Vedlikeholde- og oppussingsarbeidene er beregnet ut fra Antons timeføring, totalt 700 timer a kr 120,-

Forslag til generalforsamling

Styret går inn for at arbeider styreleder har utført i borettslaget frem til styremøte 29. september 2021 blir utbetalt med totalt kr 84.000.- Dette er beregnet ut fra Antons timeføring, 700 timer a kr 120,- Totalsummen kan eventuelt deles over to budsjettår.

Noter;

Styremøtereferater vedrørende arbeider i borettslaget;

Referat fra styremøte 12. juni 2013 hos Eva Undheim

Til stede; Hilde Trettvik, Eva Undheim, Amund Hovengen Ringen og Anton Flaterudhagen.

Referent; Anton Flaterudhagen.



Saker:

Sak 4 Bakre bakgårdsområdet

Styret går inn for å oppruste uteområdet. Spesielt bakre gårdsrom mot Rathkgs. 11, og ut for sykkelstativene mot Rathksgt 13. Styreleder skal mot betaling utbedre området, og gjøre nødvendige innkjøp for å kunne utføre arbeidet. Ved større investeringer skal det behandles i styret.

Referat fra styremøtet 23. september 2013 hos Amund

Til stede; Hilde Trettvik, Eva Undheim, Amund Hovengen Ringen og Anton Flaterudhagen.

Referent; Anton Flaterudhagen.

Sak 2 Oppgradering av gårdsrommet

Styret går inn for å utvide oppgraderingen av gårdsromme, fra portrommet forbi gavelveggen av bakgården og frem til skillet mot Rathesgt. 13. I dette området skal det legges ny belegstein.

Innhenting av noen priser på arbeider jeg har utført;

Hei. Sender estimat på utført arbeid som forespurt:

Graving langs vegg, bytte av drenerør og sammenkobling av disse :

12800kr eks mva

Pussing og maling av mur opp til kant(mørk grå)

10600kr eks mva

Flikkpussing og maling av sokkel etj:

25000kr eks mva

Dette er ca pris på hva jeg hadde fakturert for tilsvarende arbeid.

Med vennlig hilsen

Morten Ruud

Daglig leder

Ruud forvaltning og vedlikeholdsservice

Jeg har undersøkt priser for legging av belegstein.

Legging av belegstein ca kr 600,- eks. mva pr. m2

Grunnarbeider ca. kr 200,- eks mva pr. m2

Det er lagt ca. 90m2 med belegstein. Da blir det etter dagens priser ca. 80.000,- eks mva.



Oslo, 5. april 2022

Sofienberggata 29 Borettslag
Org nr. 947772627
Sofienberggata 29
0558 Oslo

Fremstilling av sak til generalforsamling.

Ref. styremøte referat 29. september 2021 sak 6, er det foreslått en utbetaling til Anton på NOK 84,000. Begrunnelsen er at dette er en kompensasjon for arbeid som er gjennomført over mange år.

Det fremgår videre fra referatet at beløpsberegningen er stipulert, og det foreligger ingen dokumentasjon på at dette arbeidet er godkjent av tidligere styre eller budsjettammer. Dette er altså en gjeld som ikke har blitt opplyst om for beboere eller kjøpere i bygget.

Forslagstiller anser det som urimelig at dette honoraret skal innkreves så lang tid etter fullført arbeid, spesielt da det verken er forhåndsgodkjent eller budsjettetert.

Imidlertid ansees det ikke som urimelig at styreleder fortjener anerkjennelse for alt det arbeidet som er nedlagt i gården.

Forslag til vedtak

Som *motforslag* foreslås det herved at det utbetales en sum på NOK 40,000 til Anton som generelt honorar for hans innsats i gården i de årene han har vært styreleder – i stedet for det opprinnelige forslaget basert på et stipulert timeantall. Summen betales i to omganger: NOK 20,000 ila. inneværende år, og NOK 20,000 til neste år.

Andreas Indregard

Martin Nichols



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5166 **Selskapsnavn:** Sofienberggaten 29 Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Morten Ivar Faugstadmo og Maja Lie Opdahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

- For
 Mot

Sak 5 Utbygging av loft

Andelshaver Tord Gustavsen i oppg. B, 4. etasje får generalforsamlingens prinsipielle tillatelse til å kjøpe ut loftsarealet over oppg. B med tanke på å bygge et soverom, dersom prosessen med arkitekttegning og søknad om byggetillatelse fører frem. Kjøp skjer til en pris som forhandles fram mellom andelseier og styret, basert på tilsvarende prosjekter andre steder i bydelen, og pengene kommer hele borettslaget til gode. I tillegg betales en kompensasjon til dem som pr. i dag disponerer de andre bodene, igjen basert på tilsvarende prosjekter andre steder.

- For
 Mot

Sak 6 Ekstra utbetaling til styreleder

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For ekstra utbetaling til styreleder
 Mot ekstra utbetaling til styreleder

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det utbetales 84 000 til styreleder fordelt over inneværende og neste år
 Som motforslag foreslås det herved at det utbetales en sum på NOK 40,000 til Anton som generelt honorar for hans innsats i gården i de årene han har vært styreleder – i stedet for det opprinnelige forslaget basert på et stipulert timeantall. Summen betales i to omganger: NOK 20,000 ila. inneværende år, og NOK 20,000 til neste år.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Fredrik Schmidt

Maja Lie Opdahl

Varamedlem (2 skal velges)

Kristian Johan Melandsø

Morten Iver Faugstadmo

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.