



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 036 687	2 695 112
Sum inntekter		3 036 687	2 695 112
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		80 865	5 336
Annen driftskostnad		2 325 050	2 197 485
Sum kostnader		2 577 065	2 373 971
Driftsresultat		459 622	321 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 304	47 313
Sum finansinntekter		75 304	47 313
Annen finanskostnad		215 226	145 821
Sum finanskostnader		215 226	145 821
Netto finans		-139 922	-98 508
Resultat før skattekostnad		319 700	222 633
Årsresultat		319 700	222 633
Totalresultat		319 700	222 633
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 700	222 633
Sum overføringer og disponeringer		319 700	222 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		682 369	138 233
Sum varige driftsmidler		20 122 369	19 578 233
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 178	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		86 178	60 337
Sum anleggsmidler		20 208 547	19 638 570
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		210 096	175 619
Sum fordringer		210 096	175 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 864	2 003 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 864	2 003 220
Sum omløpsmidler		1 703 960	2 178 839
SUM EIENDELER		21 912 507	21 817 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 190 676	6 870 976
Sum opptjent egenkapital		7 190 676	6 870 976
Sum egenkapital		7 195 576	6 875 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 439 720	4 740 095
Øvrig langsiktig gjeld		10 124 253	10 100 237
Sum annen langsiktig gjeld		14 563 973	14 840 332
Sum langsiktig gjeld		14 563 973	14 840 332
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 028	10 517
Leverandørgjeld		126 929	90 684
Sum kortsiktig gjeld		152 958	101 201
Sum gjeld		14 716 930	14 941 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 912 507	21 817 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424974

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 036 687	2 695 112
Sum inntekter		3 036 687	2 695 112
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		80 865	5 336
Annen driftskostnad		2 325 050	2 197 485
Sum kostnader		2 577 065	2 373 971
Driftsresultat		459 622	321 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 304	47 313
Sum finansinntekter		75 304	47 313
Annen finanskostnad		215 226	145 821
Sum finanskostnader		215 226	145 821
Netto finans		-139 922	-98 508
Resultat før skattekostnad		319 700	222 633
Årsresultat		319 700	222 633
Totalresultat		319 700	222 633
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 700	222 633
Sum overføringer og disponeringer		319 700	222 633



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		682 369	138 233
Sum varige driftsmidler		20 122 369	19 578 233
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		86 178	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		86 178	60 337
Sum anleggsmidler		20 208 547	19 638 570
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		210 096	175 619
Sum fordringer		210 096	175 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 493 864	2 003 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 493 864	2 003 220
Sum omløpsmidler		1 703 960	2 178 839
SUM EIENDELER		21 912 507	21 817 409
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900



Sum innskutt egenkapital	4 900	4 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 190 676	6 870 976
Sum opptjent egenkapital	7 190 676	6 870 976
Sum egenkapital	7 195 576	6 875 876
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 439 720	4 740 095
Øvrig langsiktig gjeld	10 124 253	10 100 237
Sum annen langsiktig gjeld	14 563 973	14 840 332
Sum langsiktig gjeld	14 563 973	14 840 332
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 028	10 517
Leverandørgjeld	126 929	90 684
Sum kortsiktig gjeld	152 958	101 201
Sum gjeld	14 716 930	14 941 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 912 507	21 817 409



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 711
Sofienbergparken B/L



Velkommen til årsmøte i Sofienbergparken B/L

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:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/711>

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofienbergparken B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Axel Martin Dietrich er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bengt Tommy Bäckstrøm og Tor Arne Vestbø er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene §2-2 (7).

Nytt punkt lyder:

(7) Trappeboder kan kun eies og disponeres av andelseiere med boret i Sofienbergparken Borettslag. Ved internt salg eller bytte av trappebod er det et krav at trappebod og leilighet må ligge i samme trappeoppgang. Hver andelseier kan kun eie en trappebod.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Martin Dietrich

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnieszka Anna Chojaczyk
- Kjell Martin Myhr

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslaug Bergheim Nilsen
- Stine Bakken

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Axel Martin Dietrich

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ine Birgitte Dalseg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Kari Helene Berg	Valdresgt 13 C
Styremedlem	Agnieszka Chojaczyk	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Ine Birgitte Dalseg	Karlstadgata 12 B
Styremedlem	Else H Devold	Helgesens Gate 42 A
Varamedlem	Kolbjørn Lyslo	Helgesens Gate 42 B
Varamedlem	Iril Anne Renshus	Karlstadgata 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Axel Martin Dietrich Karlstadgata 12 B

Varadelegert

Kari Helene Berg Valdresgt 13 C

Valgkomiteen

Styret

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sofienbergparken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sofienbergparken B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Sofienbergparken B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942216610, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 224 244

Første innflytting skjedde i 1893. Tomten ble kjøpt i 1988.

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

Sofienbergparken B/L har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden siste ordinære generalforsamling. Styret har arrangert ett dugnad i fellesarealene 11. november 2023 og vårdugnaden avholdes 6. og 7. mai 2024. I forbindelse med dugnadene har styret leid inn 2 containere fra Brenden & Co Gjenvinning AS for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall fra boder og at fellesarealer kan ryddes. Den digitale generalforsamlingen varer fra 2.-8. mai 2024. Styret legger frem ett forslag til avstemning om salg og bytte av trappeboder som et tillegg til vedtektene mens det har ikke kommet inn forslag fra andelseierne til generalforsamlingen.

Styret bruker systemet *Styrerommet* som tilbys av OBOS og som forenkler styrearbeidet vesentlig. Styret hadde et ønske å komme vekk fra bruk av privat epost i kommunikasjonen med beboerne og har lykket med det. Det meste av kommunikasjon med beboerne gjøres nå via appen *Vibbo* som også er en del av OBOS systemet og som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne og innimellom beboerne betraktelig som da kan bruke *Oppslag* på *Vibbo*. I tillegg brukes styrets epost, og på mindre viktige saker borettslagets Facebook side. Viktig informasjon fra styret til beboere sendes med *Vibbo*, SMS og epost. Styret jobber løpende med utvidelse av innhold i *Vibbo* og har under *Temaer* opprettet flere rubrikker der beboerne informeres om viktige saker.

I forbindelse med generell administrasjon arbeider styret med følgende:

- Borettslagets generelle økonomi og forsikringer
- Brannsikring og innbruddsikring av borettslaget
- Borettslagets HMS-rutiner
- Oppfølging av vaktmester- og trappevask-tjenesten
- Oppfølging av skadedyr- og sopp-kontroll
- Oppfølging av skademeldinger
- Systematisering av borettslagets arkiv og informasjon til andelseierne
- Oppfølging av diverse spørsmål og henvendelser fra andelseierne
- Oppfølging av søknader om midlertidig utleie fra andelseiere
- Informasjon av andelseierne om kommende salg og mulig bruk av forkjøpsrett
- Godkjenning av nye andelseiere
- Oppdatering og endring av navn på callingen
- Bestilling av skilt til postkassene og til leilighetenes inngangsdører for nye andelseiere
- Bestilling og sperring av nøkkel- og postkassebrikker ved behov
- Oppfølging av søknader om peis
- Forbedring av bomiljøet



- Styret har bundet husbanklån i 5 år fom 1.8.2022 frem i tid fordi den eksisterende avtalen om fastrente utløp 1.8.2022. Lånet er nedbetalt 1.1.2028.

Av vedlikehold har styret gjort følgende dette året:

- Styret har i 2021 inngått en avtale med Nokas Brannkonsult AS om service og årskontroller av våre branntekniske installasjoner. Borettslaget har en hovedsentral for de to oppgangene i Karlstadgata og en hovedsentral for de fire oppgangene i Helgesensgate. Hvert år utføres det årskontroll av sentralene og detektorer i fellesarealene. I løpet av en fireårsperiode vil detektorene i alle 57 leilighetene bli kontrollert, de fleste med gass og utløsning av alarm, noen få kun visuell kontroll. 14. og 15.9.2023 ble 13 av leilighetenes detektorer kontrollert. I løpet av 3 år ble dermed 50 av de totalt 57 detektorene i 57 leilighetene kontrollert og det er flere detektorer per år enn kravene tilsier. Avvik som ble rapport inn etter fjorårets kontroll ble fikset. Til årets kontroll 2024 gjenstår det kun 7 detektorer i leiligheter som må kontrolleres, og da er alle detektorer blitt kontrollert i løpet av en 4-årsperiode som planlagt. Axel har bestilt detektor til vaktmesterboden som var bestilt og purret på, men aldri ble montert fra Stanley. Nødvendige utbedringer som ble funnet ved årskontroll tas samtidig ved neste årskontroll hvert år.
- Etter to år med de nye smartboksene til rottefangst i kjellerne er resultatet veldig positivt med forholdsvis lav roteaktivitet for området. Styret har vært med på alle befaringer fra Anticimex. Totalt for borettslaget har 5 rotter kommet seg inn i kjellerne i løpet av året og ble fanget tydeligvis raskt i smartboksen. Anticimex har gitt råd til styret om hvordan kjellerne kan sikres bedre mot rotter. Viktig å holde inngangs- og kjellerdører lukket særlig i den kaldere tiden fra høst til vår der rotter og mus søker seg inn.
- Etter at Mycoteam utførte soppkontroll i alle kjellerne og levert rapport i desember 2021 har styret jobbet med rapporten og den generelle tilstanden i kjellerne. Det ser ut som det meste av årsaken til muggsoppen som har blitt funnet er hvordan beboerne lagrer ting i kjelleren. Det finnes også noe fukt i noen områder av kjellerne der årsaken er kondens. Styret har utført flere befaringer med fuktekspertes i kjellerne og har fått rapport med anbefalinger om tiltak. Avfukterne i kjellerne har fått service i 2023 og en avfukter ble byttet ut. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber løpende videre med det. Styret planlegger å samkjøre tiltak mot rotter, kondens og sopp fordi disse tiltakene skjer i samme område dvs kjellerne og det er forbundet med et større administrativt arbeid for å få tilgang til alle kjellerbodene. Derfor har styret endret planen for enklere gjennomførbarhet og tar nå en kjeller om gangen. Kjellerbodene må delvis tømmes i forbindelse med arbeidet. Det er bestilt 2 containere til vårdugnaden slik at kjellerboder kan blir ryddet i helgen før og under dugnaden 6.-7.5.24.
- Oppfølging av problemer med calling anlegget og låsesystemet. Calling anlegget og låsesystemet henger sammen, men er samtidig 2 forskjellige saker med sine egne utfordringer som må løses hver for seg. Styret har tidligere undersøkt hvilken alternativer det finnes på markedet og har hatt flere aktører på befarings og fått tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med det.
- Arbeidet med sykkelbodene ble avsluttet på våren 2024. Styret gjennomførte flere mindre dugnader ifm. sykkelboden i løpet av året for å spare penger og til å rydde fellesområdet. Arkitekten har sendt inn søknad om ferdigattest til Plan- og Bygningsetaten i april 2024 og svarfristen er vanligvis 3 uker. Byggeprosessen tok lenger tid enn ventet pga lange ventetider på materialleveringer som taket osv. og fordi håndverkerne hadde inngått andre



avtaler mot høsten som førte til ventetid hos oss igjen. Dette til tross for at både styret og håndverkerne hadde lagt inn en margin på 3 måneders forsinkelse ift planlagt ferdigstillelse i juni 2023. Styret har utført en kartlegging blant beboerne ift ønsker om sykkelplasser. Sykkelplassene er fordelt. Låsene til de forskjellige dørene har blitt programmert slik at kun nøkkelbrikkene til beboerne med sykkel bak døren kan åpne disse. Fristen for utbetaling av tilskuddet på 100.000.- kr fra Oslo Kommune er endret til 7.9.24 (*Kravet for utbetaling av tilskuddet er at sykkelbodene er ferdigstilt innen fristen og ferdigattest mottatt*). Fordelen med lang byggetid er at vi kunne spre utgiftene mye mer enn ventet og betale disse fra driftskontoen, og har derfor brukt hittil mye mindre av sparepengene enn ventet. Info om endelig bruk av sparepenger kommer.

- Automatisk dørautomat til porten i Helgesens gate måtte byttes av Oslo Låsservice i april 2024. Låsesmeden smøret alle låser til portene og inngangsdørene. Viktig at porten ikke settes fast for å holde den åpen over lengre tidsrom. Det sliter ut motoren og dempearmen og medfører dyr reparasjon.
- Styret jobber med salg av 2 usolgte trappeboder derav en i Helgesens gate 42A og en i 42D. Styret har samlet inn informasjon om hvem som eier trappebodene i Helgesens gate 42A-D og Karlstadgata 12A-B. Kartleggingsarbeidet er nesten avsluttet, men hittil finnes det ingen tegn på at de 2 trappebodene som er ført opp som usolgt i styrets liste har blitt solgt til andelseiere.
- Styret har sjekket radonmålingen fra 2021 og funnet ut at det manglet målinger i totalt 12 leiligheter i 1. og 2. etasjer i Borettslaget. Det ble derfor i februar 2024 delt ut 2 detektorer til hver av disse 12 leilighetene. Målingen er avsluttet og detektorene levert inn til Eurofins Radonlab AS. Styret venter på resultatet. Info om resultat kommer.
- Festivalen Piknik i Parken ble avholdt i Sofienbergparken 15.-17. juni 2023. Styret sørget for at beboerne på bygningen mot Parken ble tilbudt 2 gratis festivalbilletter. Else hadde kommunikasjon med festivalen rundt dette. Det forventes at festivalen tilbyr samme opplegg i år som avholdes 13.-15.6.24.
- Videre oppfølging av saken for å selge råloftet i Karlstadgata 12 for etterfølgende utbygging. Saken er satt midlertidig på vent av flere årsaker, men den eksterne utbygger som har gitt tilbud for loftet tidligere og flere av beboerne i 5. etasje på Karlstadgata 12 har bekreftet fortsatt interesse. Prosessen rundt loftsutbygging viser seg å være mer omfattende med flere faktorer å ta hensyn til og dermed mer tidkrevende enn planlagt. Styret har fått en del viktig informasjon og råd underveis. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med saken, men skal prioritere saken fremover pga takets tilstand.
- Oppfølging av en vannskadesak hos andelseier.
- Styret har fulgt regelmessig med på strømforbruk for å få bedre oversikt over forbruket. Styret undersøker om det finnes en rimeligere strømløsløsning. Gebyret for renovasjon og vann- og avløp ble igjen satt opp i 2024 selv om prisstigningen allerede var over 20% i 2023. Styret har også aktiv slått av og på varmtvannskabler i takrenner i taknedløp etter behov og dermed spart betydelige beløp ift strømkostnader. Varmekablene trengs når det har snødd mye og snøen så tyner. Når det ikke finnes varmekabler i takrenner og taknedløp fører det til istapper fra takene som det er kostbart å fjerne. Allikevel har i de enorme snømengder på kort tid i januar ført til at vi måtte tilkalle istapfjerning tre ganger som kostet totalt over 30.000 kroner.



- Styret har tegnet et abonnement for takovervåking og rask fjerning av istapper og snø fra takene våre mot gaten med Bygg og taksikring AS som vi hadde i tidligere år et abonnement allerede. Bymiljøetaten er raskt ute med bøter.
- 4 av de 7 kaldtvannsrørene fra kjellerne direkte opp mot loftsleilighetene i 5.et Helgesens gate 42A-D frøs 6. januar i den ekstreme kuldeperioden med rundt -20 grader som varte i flere uker. Styret klarte sammen med beboerne med flere tiltak å holde de resterende 3 kaldtvannsrørene frostfri og forhindret at de frosne vannrørene fikk sprekker. Styret jobber nå med tiltak til å forhindre at det skjer igjen fremover.
- Styret har kjøpt inn og installert en vanntønne i 2022 som ble koblet til nedløpsrør fra takrenne på Karlstadgata 12B og dermed fylles ved regn. Styret følger med løpende om det er nok vann i tønne. Vanntønne har en kran der man kan tappe vann fra. Vannet fra Vanntønne er ment til å brukes kun ved tørkeperioder på sommeren for å kunne vanne plantene i bakgården. Oslo kommune har pga tørke i flere somre på rad innskrenket vannbruket for vanning av planter.
- Dårlig lufting i kloakksystemet i Helgesens gate 42C. Styret har også i år hatt flere befaringer av soilrørene fra tak til bunnledning og utført tester inne i flere bad fra sluk til soilrøret for å finne ut av problematikken med kloakklukt inne i flere baderom der vann suges ut av sluket. Etter lang tid med forsøk til å finne årsaken ser det ut slik at årsaken til kloakklukten har blitt funnet. Som tiltak har styret kjøpt inn en automatisk vannlås som ser ut til å forhindre at lukten kommer inn i leiligheten via sluket.
- Fjerning av taggingen på begge fasadene mot Helgesens gate og Karlstadgata i høst 2023. Styret har tegnet et abonnement med Lars E. Strand Malermester i november 2023 om ukentlig ettersyn og fjerning av taggingen på fasaden. I vinter har det blitt fjernet flere tagginger. Når døgntemperaturen er konstant over 5 grader blir det malt over med original maling der tagging ble fjernet.
- Styret har fått nabovarsel om at det skal bygges miljøgate Helgesens gate og også Københavngata opp til Seilduksgata blir miljøgate. Alle parkeringsplasser i Helgesens gate blir fjernet. Fortauet blir bredere, sykkelvei begge retninger og enveiskjøring mot Toftes gate. Styret har gitt tilbakemelding med innspill til nabovarsel. Det er uklart når det skal gjennomføres. Det har også blitt endringer i bystyret etter valget i høst 2023.
- Styret har fått nabovarsel om at det skal bygges en utendørs treningsplass med apparater for krafttrening i Sofienbergparken helt inntil Toftes gate/Sofienberggata. Styret har gitt tilbakemelding med innspill til nabovarsel.
- Styret sendte en liste med feil i adresser på 27 andelsnumrer til Kartverket som korrigerer disse i sitt register. Dette er viktig fordi denne oversikten i seeiendom.no er grunnlaget for en del saker andelseierne kan komme opp i.

Styret

Sofienbergparken Borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienbergparken B/L.

Lån

Sofienbergparken B/L har lån i OBOS Banken og i Husbanken. Lånet i OBOS Banken er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 6,14%. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og en flytende rente på 4,47%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 106 752. Dette er en økning på kroner 4002 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofienbergparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke
13 av 29 Årsrapport 2023.pdf



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 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. 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>.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 077 638	2 300 617	2 077 638	1 551 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	319 700	222 633	159 800	482 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 80 865	5 336	0	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -625 001	-122 220	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 -60	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -300 315	-328 428	-14 000	-318 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 825	-300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-526 636	-222 979	145 800	214 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 551 002	2 077 638	2 223 438	1 765 802
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 703 960	2 178 839		
Kortsiktig gjeld	-152 958	-101 201		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 551 002	2 077 638		



SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 030 567	2 624 876	2 974 000	3 184 000
Andre inntekter	3	6 120	70 236	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 036 687	2 695 112	2 974 000	3 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-22 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-80 865	-5 336	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 750	-97 290	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-12 908	-288 050	-25 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-510 785	-292 968	-635 000	-468 000
Forsikringer		-329 396	-291 311	-330 000	-362 000
Kommunale avgifter	9	-617 147	-507 187	-578 000	-678 000
Energi/fyring		-77 041	-119 743	-140 000	-93 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 451	-351 425	-375 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-253 872	-230 187	-271 500	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 577 065	-2 373 971	-2 652 700	-2 715 200
DRIFTSRESULTAT		459 622	321 141	321 300	478 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 304	47 313	4 000	5 000
Finanskostnader	12	-215 226	-145 821	-165 500	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 922	-98 508	-161 500	4 000
ÅRSRESULTAT		319 700	222 633	159 800	253 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		319 700	222 633		



SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 230 000	18 230 000
Tomt		1 210 000	1 210 000
Andre varige driftsmidler	14	682 369	138 233
Miljøbankkonto, øremerket		86 178	60 337
SUM ANLEGGSMIDLER		20 208 547	19 638 570
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		210 096	112 539
Andre kortsiktige fordringer		0	63 079
Driftskonto OBOS-banken		255 456	304 352
Sparekonto OBOS-banken		1 238 408	1 698 868
SUM OMLØPSMIDLER		1 703 960	2 178 839
SUM EIENDELER		21 912 507	21 817 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		7 190 676	6 870 976
SUM EGENKAPITAL		7 195 576	6 875 876
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 439 720	4 740 095
Borettsinnskudd	16	10 040 200	10 040 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	84 053	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 563 973	14 840 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 929	90 684
Påløpte renter		26 028	10 517
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 958	101 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 912 507	21 817 409



13

Sofienbergparken B/L

Pantstillelse	18	23 754 615	23 754 615
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich /s/

Kari Helene Berg /s/

Agnieszka Chojaczyk /s/

Ine Birgitte Dalseg /s/

Else H Devold /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 524 320
Kabel-TV	372 689
Trappevask	80 640
Eiendomsskatt	41 268
Ekstra kjellerbod	11 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 030 567

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	100
Gebyr	6 020
SUM ANDRE INNETEKTER	6 120

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 303, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Kvernaas AS	-4 313
Plan og bygningsetaten	-7 220
SUM KONSULENTHONORAR	-12 908

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødrene Dahl AS	-37 522
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-37 522
Drift/vedlikehold bygninger	-60 694
Drift/vedlikehold VVS	-37 863
Drift/vedlikehold elektro	-42 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 136
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 334
Kostnader dugnader	-1 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-510 785

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 316
Vann- og avløpsavgift	-365 857
Feieavgift	-6 375
Renovasjonsavgift	-203 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-617 147

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

Container	-18 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 679
Driftsmateriell	-8 500
Vaktmestertjenester	-103 567
Renhold ved firmaer	-82 215
Andre fremmede tjenester	-2 101
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 303
Andre kontorkostnader	-782
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 872

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 365
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 342
SUM FINANSINNTEKTER	75 304

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 316
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 795
Renter på leverandørgjeld	-115
SUM FINANSKOSTNADER	-215 226

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988.	18 230 000
SUM BYGNINGER	18 230 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.224 og 244.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Tilgang 2023	625 001	
Avskrevet i år	-59 524	
		565 477

Fellesareal

Tilgang 2022	122 220	
Avskrevet tidligere	-1 455	
Avskrevet i år	-17 460	
		103 305

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	27 170	
Avskrevet tidligere	-9 702	
Avskrevet i år	-3 881	
		13 587

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 682 369**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -80 865****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 081 946	
Nedbetalt tidligere	6 866 578	
Nedbetalt i år	216 277	
		-999 091

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Økning i år	60	
Nedbetalt tidligere	875 213	
Nedbetalt i år	84 098	
		-3 440 629

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 439 720**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-10 040 200	
------------------	-------------	--

SUM BORETTSSINNSKUDD -10 040 200

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-84 053
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-84 053

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
Pantelån	4 439 720
TOTALT	14 479 920

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 230 000
Tomt	1 210 000
TOTALT	19 440 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168837. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Sykkelbod	Oppføring av 2 nye sykkelboder i store bakgården.
2023 - 2024	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget. Det manglet radonmåling i 12 leiligheter ift målingen i 2020 - 2021.
2021 - 2022	Etterkontroll	Elkontroll etter norm i fellesarealene ble utført og registrerte avvik utbedret.
2021 - 2022	Bunnledning	Svanken i bunnledning i kjelleren av Helgesens gate 42B+C ble reparert.
2020 - 2021	Fasaderehabilitering	Hele fasaden mot Helgesens gate er rehabilitert.
2020 - 2021	Rørfornyning	Utbedring med rørfornyingsmetoden av borettslagets avløpsledning til det offentlige avløpsledning for Helgesens gate 42 A-D fra utvendig gårdskum i stor bakgård gjennom tre kummer og helt til offentlig hovedledning.
2020 - 2021	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget.
2020 - 2021	Piper	Videokontroll og feiing av alle 11 pipeløp som er brukt til fyring. Utbedring av feilkoblinger av ildsted.
2019 - 2019	Trappehus	Rehabilitering av fire trappehus (Helgesens Gate). Ganger under bygningene renoverert.
2019 - 2020	Trappehus	Renovering av trappehus i Karlstadgata 12.
2017 - 2017	Fasader	Fasaderehabilitering Karlstadgata 12.
2016 - 2016	Boder og drenering	Lukket de gamle do-sjaktene i Helgesensgate 42 A/B/C og D, og solgt bodene. Drenert ut mot Karlstadgata 12.
2015 - 2015	Diverse, blant annet byttet bunnledning	Anskaffet nytt callinganlegg til oppgangene og portene, og satt inn automatisk åpne/lukke-mekanisme på portene. Bytte av bend/rør i kloaknett Helgesensgate. Bytte av gammel bunnledning for inntak av vann fra Helgesensgate. Rehabilitering bæring over gjennomgang ut mot Karlstadgata som følge av sopp i etasjeskille og vegg.
2014 - 2014	Loftsleiligheter/Vinduer/Piper	Bytte av vinduer. Bygging av loftsleiligheter. Rehabilitering av piper.
2012 - 2012	Bakgården	Oppgradert bakgården, samt drenering av sørsiden til Karlstadgata 12.
2011 - 2011	Elektrisk anlegg	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller Karlstadgata 12
2010 - 2010	Fasade	Slipt og malt vinduer på sørvendt fasade på Karlstadgata 12 og på fasade mot Helgesens gate.



2009 - 2009	Skitet øderlagte hovedkraner	
2007 - 2007	Pussing og maling av nedre del av mur	
2006 - 2006	Duesikring. Innstallering av brannalarm	
2005 - 2005	Utbedring av soppskade	Innstallering av portlåser og callinganlegg. Pussearbeider på endevegg Karlstad gt 14
2004 - 2004	Endevegger i bakgård malt	
2003 - 2003	Nye dører i oppgangene	Oppussing av oppganger. Brannsikring
2002 - 2002	Reperasjon av røroppheng i kjellere	Tv-inspeksjon og spyling av kloakkrør Karlstadgt
2001 - 2001	Oppgradering av uteområde. Takrenner	
2000 - 2000	Drenering/ rep kjellervegg Helgsgt 42	
1999 - 1999	Gavlvegg Helgesensgt 42	Postkasser og rekkverk
1996 - 1996	Fasader	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 2.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.24
Selskapsnummer: 711 Selskapsnavn: Sofienbergparken B/L

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 Valg av møteleder</p> <p>Axel Martin Dietrich er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bengt Tommy Bäckstrøm og Tor Arne Vestbø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

- For
 Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Axel Martin Dietrich

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Agnieszka Anna Chojaczyk
 Kjell Martin Myhr

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Aslaug Bergheim Nilsen
 Stine Bakken

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Axel Martin Dietrich

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Ine Birgitte Dalseg



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.