



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 955 679	1 302 900
Sum inntekter		1 955 679	1 302 900
Kostnader			
Lønnskostnad		109 886	104 989
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 271	5 818
Annen driftskostnad		994 111	1 156 860
Sum kostnader		1 127 268	1 267 668
Driftsresultat		828 411	35 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 107	179 693
Sum finansinntekter		39 107	179 693
Annen finanskostnad		190 546	155 233
Sum finanskostnader		190 546	155 233
Netto finans		-151 439	24 460
Ordinært resultat før skattekostnad		676 972	59 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		676 972	59 692
Årsresultat		676 972	59 692
Totalresultat		676 972	59 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		676 972	59 692
Sum overføringer og disponeringer		676 972	59 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 724	63 995
Sum varige driftsmidler		1 185 590	1 208 861
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 185 590	1 208 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 018	
Andre fordringer		228 976	177 115
Sum fordringer		229 993	177 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 537 169	3 335 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 537 169	3 335 375
Sum omløpsmidler		3 767 162	3 512 490
SUM EIENDELER		4 952 752	4 721 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		829 708	152 735
Sum opptjent egenkapital		829 708	152 735
Sum egenkapital		829 708	152 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 986 448	4 376 285
Sum annen langsiktig gjeld		3 986 448	4 376 285
Sum langsiktig gjeld		3 986 448	4 376 285
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 289	875
Leverandørgjeld		63 629	114 360
Skyldige offentlige avgifter		4 252	22 531
Annen kortsiktig gjeld		67 426	54 564
Sum kortsiktig gjeld		136 596	192 330
Sum gjeld		4 123 044	4 568 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 952 752	4 721 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463930

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 955 679	1 302 900
Sum inntekter		1 955 679	1 302 900
Kostnader			
Lønnskostnad		109 886	104 989
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 271	5 818
Annen driftskostnad		994 111	1 156 860
Sum kostnader		1 127 268	1 267 668
Driftsresultat		828 411	35 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 107	179 693
Sum finansinntekter		39 107	179 693
Annen finanskostnad		190 546	155 233
Sum finanskostnader		190 546	155 233
Netto finans		-151 439	24 460
Ordinært resultat før skattekostnad		676 972	59 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		676 972	59 692
Årsresultat		676 972	59 692
Totalresultat		676 972	59 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		676 972	59 692
Sum overføringer og disponeringer		676 972	59 692



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 724	63 995
Sum varige driftsmidler		1 185 590	1 208 861
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 185 590	1 208 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 018	
Andre fordringer		228 976	177 115
Sum fordringer		229 993	177 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 537 169	3 335 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 537 169	3 335 375
Sum omløpsmidler		3 767 162	3 512 490
SUM EIENDELER		4 952 752	4 721 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	829 708	152 735
Sum opptjent egenkapital	829 708	152 735
Sum egenkapital	829 708	152 735
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 986 448	4 376 285
Sum annen langsiktig gjeld	3 986 448	4 376 285
Sum langsiktig gjeld	3 986 448	4 376 285
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 289	875
Leverandørgjeld	63 629	114 360
Skyldige offentlige avgifter	4 252	22 531
Annen kortsiktig gjeld	67 426	54 564
Sum kortsiktig gjeld	136 596	192 330
Sum gjeld	4 123 044	4 568 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 952 752	4 721 351



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



ÅRSMØTE 2023 SAMEIET SOFIENBERGGT 56
TIRSDAG 9. MAI KLOKKEN 18.00
I FELLESLOKALET TIL SOFIENBERGGT 54 A, KJELLEREN

- 1) Valg av møteleder, godkjenning av innkallelse, årsregnskap, årsrapport.
- 2) Valg av revisor
- 3) Valg av styremedlemmer
- 4) Fastsettelse av styrehonorar
- 5) EVENTUELT
- 6) Orientering om valg av ny leverandør av nettsignaler via fiberkabler
- 7) Informasjon om vår nye nettside «VIBBO»

Oslo, 21. april 2023

STYRET

SAMEIET SOFIENBERGGT 56

FORSLAG TIL SAKER MÅ VÆRE LEVERT STYRET v/ Arne Vogt Rustad, oppg B innen 4. mai. Forslag vil bli hengt opp på oppslagstavler i oppgangene.

Vedlagt: Årsregnskap , Årsrapport, Revisjonsberetning.

Etter avholdt møte vil det bli sendt referat, samt skriv: «Generelle opplysninger om Sameiet». Dette vil også bli lagt ut på vår nye hjemmeside VIBBO.
(Skrivet inneholder praktiske opplysninger om forsikring, søppel mm.)



Årsregnskap 2022



EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

ORG.NR. 971 277 483, KUNDENR. 5250

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 721 227	1 267 900	0	0
Andre inntekter		0	35 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 721 227	1 302 900	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 891	-43 239	0	0
Styrehonorar	4	-67 995	-61 750	0	0
Avskrivninger	11	-23 271	-5 819	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 783	-10 636	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 200	-73 080	0	0
Drift og vedlikehold	6	-156 747	-291 904	0	0
Forsikringer		-91 689	-77 522	0	0
Kommunale avgifter	7	-287 788	-344 592	0	0
Energi/fyring		-22 749	-22 586	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-173 232	-158 054	0	0
Andre driftskostnader	8	-176 924	-178 486	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 127 268	-1 267 668	0	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		593 959	35 232	0	0
Innbetalt andel fellesgjeld		234 452	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		828 411	35 232	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 107	179 693	0	0



2

Sofienberggata 56 Sameie

Finanskostnader	10	-190 546	-155 233	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 439	24 460	0	0
ÅRSRESULTAT		676 972	59 692	0	0
Overføringer:					
Til annen egenkapital		676 972	59 692		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		953 810	953 810
Leiligheter/lokaler		191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	11	40 724	63 995
SUM ANLEGGSMIDLER		1 185 590	1 208 861
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 585	10 754
Kundefordringer		1 018	0
Forskuddsbetalte kostnader		196 565	163 632
Andre kortsiktige fordringer	12	17 826	2 729
Driftskonto OBOS-banken		431 237	252 557
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 937	16 556
Sparekonto OBOS-banken		1 042 696	1 034 039
Innestående i andre banker		2 060 298	2 032 223
SUM OMLØPSMIDLER		3 767 162	3 512 490
SUM EIENDELER		4 952 752	4 721 351
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	829 708	152 735
SUM EGENKAPITAL		829 708	152 735

GJELD



4

Sofienberggata 56 Sameie

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 986 448	4 376 285
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 986 448	4 376 285

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		66 259	53 500
Leverandørgjeld		63 629	114 360
Skyldige offentlige avgifter	15	4 252	22 531
Påløpte renter		1 289	875
Annen kortsiktig gjeld	16	1 167	1 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 596	192 330

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 952 752	4 721 351
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Arne Vogt Rustad

Roy
Hagen

Roy M. Kristiansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.



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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 013 484
Kabel-tv	160 320
Leie	150 000
Fremleie tillegg	43 008
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale	325 424
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale	20 507
Administrasjonskostnader IN lån	8 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 721 227

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 160
Påløpte feriepenge	-1 167
Arbeidsgiveravgift	-10 902
Andre personalkostnader	-21 662
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 891

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 67 995.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 783.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 363
Drift/vedlikehold VVS	-3 335
Drift/vedlikehold elektro	-4 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 795
Kostnader leiligheter, lokaler	-27 500
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 747

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt næring	-8 127
Vann- og avløpsavgift	-175 536
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-95 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 788

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 102
Diverse leiekostnader/leasing	-5 765
Verktøy og redskaper	-2 308
Driftsmateriell	-29 676
Vaktmestertjenester	-98 432
Snørydding	-6 458
Andre fremmede tjenester	-8 138
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 640
Andre kontorkostnader	-3 695
Porto	-275
Reisekostnader	-850
Gaver	-188
Bank- og kortgebyr	-3 060
Velferdskostnader	-547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 924

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 657
Renter sparekonto Næringsbanken ASA	28 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 335
SUM FINANSINNTEKTER	39 107



10

Sofienberggata 56 Sameie

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken

-190 546

SUM FINANSKOSTNADER

-190 546

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	69 813	
Avskrevet tidligere	-5 818	
Avskrevet i år	-23 271	
		40 724

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **40 724**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-23 271**

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Administrasjonsavtale lån 17 826

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **17 826**

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 595 256

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år 0

Egenkapital fra IN 2022 234 452

SUM ANNEN EGENKAPITAL **829 708**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av

egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010 -6 269 818

Nedbetalt tidligere ekstraordinært 113 983



12

Sofienberggata 56 Sameie

Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	1 779 550
Nedbetalt i år ordinære avdrag	155 385
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	234 452
	-3 986 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 986 448

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 937
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 315
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 252

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 167
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 167



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591782. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



Årsrapport 2022



ÅRSRAPPORT 2022 FOR SAMEIET SOFIENBERGGT 56

Sameiet Sofienberg gt 56, registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund med organisasjonsnummer 991277483, beliggenhet Grunerløkka/Sofienberg bydel, gårdsbruk 229, bruksnummer 0140 - Oslo Kommune har gjort opp regnskapet for 2022 med et overskudd på kr 676.972,-. Omløpsmidler pr 31.12.2022 kr 4.721,351,-.

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

Sameiet står ansvarlig for et lån på kroner 3.986.448,- til OBOS- banken. (Rente 5,9% + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle de kostnader forbundet med dette, betjenes av 27 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Årsmøtet 2022 hadde dessverre en uregelmessighet i innkallelsen, da vi som punkt 3 hadde valg av styremedlemmer. Fra vår forretningsfører ble det påpekt at det var styreleder som skulle på valg. Forretningsfører anbefalte oss å avholde ekstraordinær generalforsamling for å få dette på plass. Siden det kun var et fåtall seksjonseiere på årsmøtet 2022, fant vi ikke dette nødvendig.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2022 bestått av: Arne Vogt Rustad (leder) oppg 2, Roy Martin Kristiansen (nestleder) oppgang 3 og Roy Erik Hagen, oppgang 4.

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

Styret er kjent med at sameiet forurensar både det ytre og ikke minst det indre miljø ved at beboere kaster/hensetter farlig avfall og søppel på plasser ikke beregnet på dette.

Til tross for gjentatte purringer settes avfall på sameiets fellesareal, noe som også er i strid med brannforskrifter.

Sameiet bryter også loven med hensyn til HMS. Styret har ikke oversikt over hvem og hvor mange som bebor den enkelte seksjon.

Vi har også i 2022 hatt flere forsikringssaker gående. Stort sett hatt det dreier seg om sviktende varmekabler. (Forsikringssaker som gjelder den enkelte seksjon, tyveri, ber vi om at seksjonseiere anmelder til politiet.

Vi har hatt en rekke innbrudd fra kjeller/loftsboder, og det har blitt stjålet flere sykler.

Vi har derfor fått laget 2 sykkelbur (sveiset armeringsjern). Fra påsken 2023 vil disse få en kodelås som alle ved registrering får utlevert koden til. Burene er plassert ved oppgang A, og ved nedgang fra bakgård. Trappen ned til kjeller var svært bratt, og uegnet for «sykkelhåndtering». Trappen ble derfor revet, og det er nå satt opp en trapp med slakere adkomst.



Dessverre hadde en beboer låst fast sykkel til et kloakkrør. Under forsøk på å stjele denne sykkel, ble røret ødelagt (røsket løs i festet/skjøten mellom 2 rør). Dette medførte at kloakk rant ut over hele gulvet - noe som selvsagt spredte en forferdelig odør i kjeller/oppgang.

Unødvendig hærverk ble også utført i en oppgang, da det ble utløst et brannslukningsapparat i toppetasjen - og det ble sprayet nedover.

Etter påtrykk fra Postverket er oppgangene nå merket med bokstaver. Oppgang 1 er A, oppgang 2 er B, osv. Bokstaver er satt opp ved hver inngangsdør.

Styret, ved nestleder, har i hele 2022 jobbet iherdig med å innhente tilbud på og erstatte gamle bredbåndskabler med fibernett. Det vil gi oss store økonomiske besparelser ved å bytte leverandør av signalene. Informasjon om dette vil bli gitt på Årsmøtet 2023

Oslo 31.12.2022

Arne Vogt Rustad.

Roy Martin Kristiansen.

Roy Erik Hagen



Revisjonsberetning



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: QNNUT-E37US-QJGG-HTZGA-FDEUS-JH6BU



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QNNUY-E37US-QJUGG-HTZGA-FDCUS-JH6BU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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