



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 239 128	1 216 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 239 128</b>	<b>1 216 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 212	97 569
Annen driftskostnad		906 809	1 081 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>995 021</b>	<b>1 178 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 106</b>	<b>37 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		206 001	231 918
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>206 001</b>	<b>231 918</b>
Annen finanskostnad		173 443	192 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 443</b>	<b>192 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 558</b>	<b>39 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 665	76 719
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Sum varige driftsmidler		1 144 866	1 144 866
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		4 543 354	4 699 390
Sum finansielle anleggsmidler		4 543 354	4 699 390
Sum anleggsmidler		5 688 220	5 844 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 456	245 896
Sum fordringer		173 456	245 896
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 246 672	2 960 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 246 672	2 960 708
Sum omløpsmidler		3 420 128	3 206 604
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 469 328	4 192 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 469 328</b>	<b>4 192 663</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 469 328</b>	<b>4 192 663</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 543 354	4 699 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 354</b>	<b>4 699 390</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 354</b>	<b>4 699 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		857	1 120
Leverandørgjeld		32 753	130 157
Skyldige offentlige avgifter		64	1 494
Annen kortsiktig gjeld		61 993	26 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 667</b>	<b>158 807</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 639 021</b>	<b>4 858 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467717

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 19.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 239 128	1 216 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 239 128</b>	<b>1 216 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 212	97 569
Annen driftskostnad		906 809	1 081 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>995 021</b>	<b>1 178 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 106</b>	<b>37 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		206 001	231 918
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>206 001</b>	<b>231 918</b>
Annen finanskostnad		173 443	192 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 443</b>	<b>192 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 558</b>	<b>39 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 665	76 719
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 144 866	1 144 866
Sum varige driftsmidler		1 144 866	1 144 866
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		4 543 354	4 699 390
Sum finansielle anleggsmidler		4 543 354	4 699 390
Sum anleggsmidler		5 688 220	5 844 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 456	245 896
Sum fordringer		173 456	245 896
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 246 672	2 960 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 246 672	2 960 708
Sum omløpsmidler		3 420 128	3 206 604
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 469 328	4 192 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 469 328</b>	<b>4 192 663</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 469 328</b>	<b>4 192 663</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 543 354	4 699 390
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 354</b>	<b>4 699 390</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 354</b>	<b>4 699 390</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	857	1 120
Leverandørgjeld	32 753	130 157
Skyldige offentlige avgifter	64	1 494
Annen kortsiktig gjeld	61 993	26 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>95 667</b>	<b>158 807</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 639 021</b>	<b>4 858 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>



Organisasjonsnr: 971 277 483  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
SOFIENBERG GT 56

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## ÅRSRAPPORT 2020 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 2020 med et overskudd på kr 276.665,-. Omløpsmidler pr 31.12.2020 kr 3.420,128,-

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 4.543.354,- til OBOS- banken. (Rente ca 4,35 % + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle de kostnader forbundet med dette, betjenes av 20 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2020 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.

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.

Grunnet røyknedslag i seksjoner hadde vi kontroll av skorsteiner. Skorsteinene er av akseptabel kvalitet, men har noen svake punkter. Røyknedslaget skyldes at det fyres med for lite trekk (trekken hentes fra kjøkkenvifte/baderom - ikke tilstrekkelig), eller at det fyres med «feil» materiell. Man kommer langt med å åpne vindu/dør ved opptenning).

Viftene plassert på tak for avtrekk til baderom er 10 år gamle. Styret har iherdig forsøkt å få foretatt en kontroll av disse. Et firma lovte oss i april at de skulle gjøre det, men sa fra seg tilbudet i september. Vi fikk rensset takrenner i oktober, men firmaet hadde ikke nok kompetanse på vifter. (Takrennen var svært fulle av mose, så i vinter har vi ikke vært plaget av istapper).

Vi har i 2020 hatt flere forsikrings saker gående. Stort sett hatt det dreier seg om sviktende varmekabler.

Leietaker av vårt utleielokale, Masalamagic AS meldte i mars at de hadde minimalt med oppdrag/gjester. Styret gikk derfor med på å redusere leien med 50 %. I et forsøk på å opprettholde driften søkte de i august om å få sette opp lettvegger i lokalet, og starte restaurantdrift. I frykt for mye matos og sjenerende bråk på kvelden avslø styret dette. Masalamagic AS valgte å avslutte sitt leieforhold pr 31.12.2020.



En seksjonseier avgikk ved døden (i seksjonen) på sensommeren. Av tidligere erfaring tok styret kontakt med bydel/bydelsoverlege/skifteretten/forsikringsselskap for å få tilgang til seksjonen. (Av erfaring var vi urolige for vannlekkasje, gjensatte husdyr, fordervede matvarer.). Våre henstillinger førte ikke fram, men i ettertid har det vist seg at det var ubegrunnet frykt.

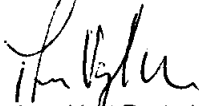
Pandemisituasjonen medførte at det ble minimalt med «fellesoppgaver» som leie av container, dugnader mm. (Endel arbeidsoppgaver ble overlatt på dugnad til idrettslag, som selv tok ansvar for smittevernsregler) Vi håper situasjonen bedrer seg, og at vi kan få til mere normalisert arbeid i 2021.

Sammen med Sofienberggt 54 har vi for andre året hatt plantekasser plassert på fellesareal i bakgården. Tiltaket er populært for de som deltar (åpent for alle - også leietakere - etter påmelding). For de som ikke deltar, har det vært en fryd og se planter, grønnsaker og ivrige «gartnere».

Avhengig av at pandemien videre demper på aktiviteter har styret ikke de største arbeidsprosjekter for 2021. Vi vil fortsatt arbeide med å få kontrollert/skiftet ut ventilasjonsvifter på tak. Forretningslokalet som sto tomt pr 31.12 har sterkt behov for oppgradering (fukt i tak og vegger, utgått elektrisk anlegg, kulde om vinteren). Etter en evalueringsperiode i januar/februar 2021 har vi nå fått nye leietakere: Klumpen Keramikkstudio. Disse flytter inn April/mai 2021).

Styret er klar over at dører/vinduer i oppganger begynner å bli slitt, men vi regner med at de holder et år til.

Oslo 31.12.2020

  
Arne Vogt Rustad.

  
Roy Martin Kristiansen.

  
Roy Erik Hagen



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 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 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:HXV3S-26Z4U-XCGEX-LCS8B-LE0FY-3i51G



# 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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 09:02:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: FXV3S-26Z4U-XCGEX-LCS8B-LE0FY-3I51G

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/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 229 652	1 216 025	0	0
Andre inntekter	3	9 476	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 239 128</b>	<b>1 216 025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 462	-35 819	0	0
Styrehonorar	5	-61 750	-61 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 178	-8 174	0	0
Forretningsførerhonorar		-71 055	-69 053	0	0
Konsulenthonorar	7	-1 588	-4 079	0	0
Drift og vedlikehold	8	-124 290	-317 978	0	0
Forsikringer		-67 691	-61 626	0	0
Kommunale avgifter	9	-337 366	-315 363	0	0
Energi/fyring		-10 795	-11 804	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-155 414	-152 621	0	0
Andre driftskostnader	10	-129 432	-140 417	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-995 021</b>	<b>-1 178 684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>244 106</b>	<b>37 341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	206 001	231 918	0	0
Finanskostnader	12	-173 443	-192 540	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>32 558</b>	<b>39 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>276 665</b>	<b>76 719</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		276 665	76 719		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		953 810	953 810
Leiligheter/lokaler		191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Langsiktige fordringer	14	4 543 354	4 699 390
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 688 220</b>	<b>5 844 256</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 844	17 884
Forskuddsbetalte kostnader		158 054	223 105
Andre kortsiktige fordringer	15	1 558	4 907
Driftskonto OBOS-banken		103 829	148 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	990
Sparekonto OBOS-banken		1 131 723	771 170
Innestående i andre banker		2 011 120	2 039 927
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 420 128</b>	<b>3 206 604</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 469 328	4 192 663
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 469 328</b>	<b>4 192 663</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 543 354	4 699 390
Annen langsiktig gjeld	17	0	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 543 354</b>	<b>4 699 390</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 543	25 465
Leverandørgjeld		32 753	130 157
Skyldige offentlige avgifter	18	64	1 494
Påløpte renter		857	1 120
Annen kortsiktig gjeld	19	450	572
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 667</b>	<b>158 807</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 108 349</b>	<b>9 050 861</b>



## 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. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. 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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	946 356
Kapitalkostnader	330 562
Kabel-tv	152 640
Leie	79 164
Fremleie tillegg	43 008
Administrasjonskostnader IN lån	8 484
Reg.IN light lån 1	-2 641
Nedbetalt langsiktig fordring og renter beboere	-327 921
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 229 652</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER



Viderefakturert AS Tøyenbygg II for utlegg hagegruppen	5 702
Korrigeringer på reskontro	55
Refusjon skadesak 2019 Tryg Forsikring	3 719
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 476</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 150
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 000
Påløpte feriepenger	-450
Arbeidsgiveravgift	-10 061
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	621
Andre personalkostnader	-10 422
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 462</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 61 750. Styreleder har i tillegg mottatt lønn for ekstraordinært arbeid på kr 6 150. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 304, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 178.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 588
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 588</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 816
Drift/vedlikehold VVS	-11 742
Drift/vedlikehold elektro	-31 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 200
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 179
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 290</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 362
Vann- og avløpsavgift	-162 399
Feieavgift	-6 031
Renovasjonsavgift	-160 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-337 366</b>

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

Container	-1 150
Verktøy og redskaper	-1 854
Driftsmateriell	-5 678
Vaktmestertjenester	-83 933
Snørydding	-5 833
Andre fremmede tjenester	-7 560
Trykksaker	-6 702
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 304
Andre kontorkostnader	-1 599
Telefon/bredbånd	-3 000
Porto	-1 591
Reisekostnader	-364
Gaver	-2 110
Bank- og kortgebyr	-2 816
Velferdskostnader	-2 341
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-129 432</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 849
Renter sparekonto Næringsbanken	11 120
Renter sparekonto Nordea Direct Bank ASA (Gjensidige Bank ASA)	16 777
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	709
Andre renteinntekter i fbm innbetalinger langs.fordring beboere	173 442
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>206 001</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 443
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 443</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2005	35 321
Avskrevet tidligere	-35 320
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	
Tilgang 2010	6 155 835
Nedbetalt tidligere	-1 456 445



Nedbetalt i år	-156 036	4 543 354
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>4 543 354</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto langsiktig fordring	1 558
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 558</b>

**NOTE: 16**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-6 269 818
Nedbetalt tidligere ekstraordinært	113 983
Nedbetalt tidligere	1 456 445
Nedbetalt i år	156 036
	-4 543 354
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 543 354</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

DEPOSITUM FORRETNINGSLOKALE

Sofienberggata 56 Sameie er meddisponent i depositumskonto 1202.12.86964.

Kontoen disponeres av leier og utleier i fellesskap.

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-64
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-64</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-450
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-450</b>




Pantstillelse 0 0

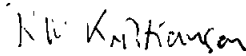
Garantiansvar 0 0

Oslo, 14.2021

Styret i Ejerseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

  
Arne Vogt Rustad

  
Roy Hagen

  
Roy Martinsen Kristiansen