



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 604 590	1 203 914
Sum inntekter		1 604 590	1 203 914
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		3 993 512	2 830 437
Sum kostnader		4 084 792	2 898 897
Driftsresultat		-2 480 202	-1 694 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 358	14 739
Sum finansinntekter		21 358	14 739
Annen finanskostnad		315 339	15 606
Sum finanskostnader		315 339	15 606
Netto finans		-293 981	-867
Resultat før skattekostnad		-2 774 183	-1 695 850
Årsresultat		-2 774 183	-1 695 850
Totalresultat		-2 774 183	-1 695 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 774 183	-1 695 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 774 183	-1 695 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 998	32 708
Sum fordringer		43 998	32 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		696 829	3 579 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 829	3 579 302
Sum omløpsmidler		740 827	3 612 011
SUM EIENDELER		740 827	3 612 011

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 411 042	1 636 859
Sum opptjent egenkapital		-4 411 042	-1 636 859
Sum egenkapital		-4 411 042	-1 636 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 071 076	4 462 466
Sum annen langsiktig gjeld		5 071 076	4 462 466
Sum langsiktig gjeld		5 071 076	4 462 466
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 141	1 463
Leverandørgjeld		22 567	765 232
Annen kortsiktig gjeld		16 085	19 708
Sum kortsiktig gjeld		80 793	786 403
Sum gjeld		5 151 869	5 248 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 827	3 612 011



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421340

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

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: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 604 590	1 203 914
Sum inntekter		1 604 590	1 203 914
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		3 993 512	2 830 437
Sum kostnader		4 084 792	2 898 897
Driftsresultat		-2 480 202	-1 694 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 358	14 739
Sum finansinntekter		21 358	14 739
Annen finanskostnad		315 339	15 606
Sum finanskostnader		315 339	15 606
Netto finans		-293 981	-867
Resultat før skattekostnad		-2 774 183	-1 695 850
Årsresultat		-2 774 183	-1 695 850
Totalresultat		-2 774 183	-1 695 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 774 183	-1 695 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 774 183	-1 695 850



Organisasjonsnr: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 998	32 708
Sum fordringer		43 998	32 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		696 829	3 579 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 829	3 579 302
Sum omløpsmidler		740 827	3 612 011
SUM EIENDELER		740 827	3 612 011
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 411 042	1 636 859
Sum opptjent egenkapital		-4 411 042	-1 636 859



Sum egenkapital	-4 411 042	-1 636 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 071 076	4 462 466
Sum annen langsiktig gjeld	5 071 076	4 462 466
Sum langsiktig gjeld	5 071 076	4 462 466
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 141	1 463
Leverandørgjeld	22 567	765 232
Annen kortsiktig gjeld	16 085	19 708
Sum kortsiktig gjeld	80 793	786 403
Sum gjeld	5 151 869	5 248 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	740 827	3 612 011



Organisasjonsnr: 991 326 367
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

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. 1459

Sameiet Sofienberg Atrium



Velkommen til årsmøte i Sameiet Sofienberg Atrium

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 19. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1459>

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. Valg av tillitsvalgte
7. Overvåkningskamera i sameiet.
8. Kun internett, eller internett og TV pakke inkl. i fellesutgifter.
9. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sofienberg Atrium



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
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Frida Bjugg 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



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1459 Årsrapport-3eb04a49-0b84-4613-a419-ac1b24c41131.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sondre Reitan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Keser
- Sissel Grytå

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Eriksen Kopke Da Fonseca



Sak 7

Overvåkningskamera i sameiet.

Forslag fremmet av:

Frida Tennvassås Bjugg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den siste tiden har sameiet vært utsatt for flere innbrudd i boder. Da det har vært flere innbrudd har styret sett seg nødt til å sette inn tiltak. Styret mistenker at innbruddene har skjedd internt i sameiet. Grunnen til dette er for at ingen dører er brutt opp, og man må ha chip for å komme inn til området med bodene. Vi har startet arbeid med å innhente tilbud for overvåkningstjenester.

Det kan være lurt med overvåkning for sameiet er i et utsatt området med mye kriminalitet. Overvåkning vil gjøre sameiet med rustet og sikrere for uvedkommende personer og hendelser. Det kan hjelpe for at de som gjør innbrudd eller hærverk må selv stå ansvarlig. Det kan også medføre at vi får fordeler for forsikring i form av lavere forsikringskostnader.

Hvis det blir overvåknings kameraer i sameiet må vi finne en fast tillits person som kan være ansvarlig, for eks: vaktmester. Ulempene med overvåkningskamera vil være økte kostnader. I tillegg henlegges sakene hos politiet så det gir ingen fordeler i forhold til anmeldelser.

Styret ønsker i denne saken at det skal stemmes om det er ønskelig med overvåkningskameraer i sameiet.

Forslag til vedtak

Det vedtas å installere overvåkningskameraer i sameiet for å øke sikkerheten og tryggheten for beboerne.

Sak 8

Kun internett, eller internett og TV pakke inkl. i fellesutgifter.

Forslag fremmet av:

Frida Tennvassås Bjugg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er i gang med å innhente tilbud til ny internettavtale. Dagens avtale er med Telia. Grunnen til at vi ønsker å bytte leverandør er for at vi har mottatt klager på dårlig internett. Vi ønsker også å se om vi kan få bedre internett, samt se på mulighet for å redusere kostnad. Vi ønsker også se på mulighet for å gå fra bredbånd til en løsning med fiber.

Vi innhenter tilbud om bare internett, og internett med TV pakke. Har dessverre ikke fått tilbud med pris enda. Hvis man går for en løsning med internett og TV pakke vil det medføre en økning i felleskostnadene. Det er også mulighet for å gå for en løsning med kun internett, og at seksjonseier selv kan stå ansvarlig for å bestille TV pakke om det ønskes i tillegg.



Styret er åpen for begge løsningene, og ønsker å få fram deres meninger. Det skal derfor stemmes om man ønsker å bestille TV pakke selv, eller om det skal inngå i felles avtale med internett og TV pakke for hele sameiet.

Forslag til vedtak

Det vedtas at TV-tjenester skal inkluderes som en del av vår internett avtale.

Sak 9

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Erik Eriksen Kopke Da Fonseca

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd i §7 Styret:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med varamedlemmer.

Slik dette er utformet kan det forstås dithen at styret skal bestå av 4 personer hvor alle skal ha varamedlemmer

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. I tillegg skal det være et varamedlem.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cher Nina Manzano	Lakkegata 68 A
Styremedlem	Frida Tennvassås Bjugg	Trondheimsveien 17
Styremedlem	Kåre Wold Jacobsen	Glimmervegen 10
Varamedlem	Erik Eriksen Kopke Da Fonseca	Trondheimsveien 17

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Sofienberg Atrium

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Sofienberg Atrium er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991326367, og ligger i bydel Grunerløkka-Sofienberg i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 78

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Sofienberg Atrium har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styreleder: Cher Nina

Administrative oppgaver som innebærer:

- Innhenting av tilbud ifm. utbedringer etter tilstandsrapporten
- Tegnet avtale med utbygger
- Daglig dialog med utbygger
- Opprettet nabo forhold til sameiene rundt oss
- Dialog med firma som ønsket å legge fiberkabel i sameie
- Hentet nytt tilbud om vaktmester
- Befaring med leverandører
- Dialog med leverandører
- Befaring om videoovervåkning
- Besvare henvendelser på Vibbo
- Besvare henvendelser på styre epost
- Innkalling til styremøte
- Gjennomført budsjettmøte
- Godkjenning av faktura

Styremedlem:Frida

- Oppfølging av vaktmester
- Oppfølging av utbygger under renovasjonens arbeid
- Sørgtet for at montører og andre firmaer kommer til i bygget
- Besvare henvendelser på Vibbo
- Besvare henvendelser på styre epost
- Hentet inn tilbud til internett
- Deltatt på styremøte
- Jevnlig dialog i forhold til beslutning av diverse.
- Holdt dugnad
- Gjennomført budsjett møte med styreleder
- Kontroll og godkjenning av faktura

Styremedlem:Kåre

- Bistå med å besvare henvendelser på Vibbo
- Bistå med å besvare henvendelser på styre epost
- Bistå i beslutninger
- Deltatt på styremøte
- Holdt dugnad med Frida

Vara: Eirik



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilene som skulle rettes ikke var så omfattende. Og styret valgte heller å budsjettere høyere med tanke på prisøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 660 034.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 500 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

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 Sameiet Sofienberg Atrium.

Lån

Sameiet Sofienberg Atrium har lån i OBOS Banken.

OBOS02 [98208064754](#) 4 268 679,00 29.02.24 226 Terminer Annuitet, månedlig forfall 7,3% flytende rente 7,57%

OBOS03 [98208150162](#) 792 959,00 29.02.24 292 Terminer Annuitet, månedlig forfall 7,3% flytende rente 7,65%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIKDC-83PZZ-255FA-H7BWW-FDAH1-TH03M



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 15:41:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EIKDG-83PZZ-255FA-H7BWW-FDAHI-TH03M

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>

13 av 289 Årsrapport-3eb04a49-0b84-4613-a419-ac1b24c41131.pdf



SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
ORG.NR. 991 326 367, KUNDENR. 1459

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 604 590	1 203 914	1 572 000	1 691 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 604 590	1 203 914	1 572 000	1 691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 722	-7 072	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-99 590	-95 760	-111 000	-104 569
Konsulenthonorar	6	-11 925	-102 204	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 215 650	-2 018 685	-4 191 000	-185 500
Forsikringer		-145 941	-130 477	-144 000	0
Kommunale avgifter	8	-258 758	-219 102	-251 000	-309 360
Energi/fyring		-27 794	-53 020	-55 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 413	-84 096	-87 000	-93 000
Andre driftskostnader	9	-133 720	-120 020	-144 500	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 084 792	-2 898 897	-5 094 280	-973 709
DRIFTSRESULTAT		-2 480 202	-1 694 983	-3 522 280	717 291
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 358	14 739	0	0
Finanskostnader	11	-315 339	-15 606	-240 000	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-293 981	-867	-240 000	-360 000
ÅRSRESULTAT		-2 774 183	-1 695 850	-3 762 280	357 291
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-58 991		
Udekket tap		-2 774 183	-1 636 859		



SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM
ORG.NR. 991 326 367, KUNDENR. 1459

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 823	10 105
Forskuddsbetalte kostnader		24 175	22 603
Driftskonto OBOS-banken		696 542	3 579 024
Sparekonto OBOS-banken		287	279
SUM OMLØPSMIDLER		740 827	3 612 011
SUM EIENDELER		740 827	3 612 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-4 411 042	-1 636 859
SUM EGENKAPITAL		-4 411 042	-1 636 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 071 076	4 462 466
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 071 076	4 462 466
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 085	15 708
Leverandørgjeld		22 567	765 232
Påløpte renter		31 849	1 463
Påløpte avdrag		10 292	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 000	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 793	786 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 827	3 612 011
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Sofienberg Atrium

Cher Nina Manzano

Frida Tennvassås Bjugg

Kåre Wold Jacobsen

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonskostnader	1 305 912
Leie garasje plass	174 600
Internett	84 096
Trappevask	75 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 639 848

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie garasje plass	-35 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 604 590

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 722.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 925
SUM KONSULENTHONORAR	-11 925

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 868 086
Drift/vedlikehold elektro	-108 802
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 251
Kostnader dugnader	-985
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 215 650

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-134 207
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 758

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-46 526
Renhold ved firmaer	-72 300
Snørydding	-8 217
Andre fremmede tjenester	-584
Trykksaker	-729
Andre kontorkostnader	-2 206
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 919
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 720

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	743
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 376



SUM FINANSINNTEKTER **21 358**

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-2 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-282 314
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-30 481
SUM FINANSKOSTNADER	-315 339

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-250 000
Nedbetalt tidligere	177 316
Nedbetalt i år	72 684

0

OBOS-Banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	10 218
Nedbetalt i år	112 587

-4 277 195

OBOS-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-800 000
Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	6 119

-793 881



SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-5 071 076
---	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-4 000
----------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 000
-----------------------------------	---------------

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 71744477. 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.



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 19.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 23.04.24

Selskapsnummer: 1459 Selskapsnavn: Sameiet Sofienberg Atrium

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>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Frida Bjugg 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.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sondre Reitan

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Benjamin Keser
 Sissel Grytå

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Erik Eriksen Kopke Da Fonseca

Sak 7 Overvåkingskamera i sameiet.

Det vedtas å installere overvåkingskameraer i sameiet for å øke sikkerheten og tryggheten for beboerne.

- For
 Mot

Sak 8 Kun internett, eller internett og TV pakke inkl. i fellesutgifter.

Det vedtas at TV-tjenester skal inkluderes som en del av vår internett avtale.

- For
 Mot



Sak 9 Vedtektsendring

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. I tillegg skal det være et varamedlem.

For

Mot



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.