



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 570 412	2 546 277
Sum inntekter		2 570 412	2 546 277
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 881	1 940
Annen driftskostnad		2 175 706	3 037 592
Sum kostnader		2 350 737	3 210 682
Driftsresultat		219 675	-664 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 440	42 806
Sum finansinntekter		34 440	42 806
Annen finanskostnad		111 376	133 133
Sum finanskostnader		111 376	133 133
Netto finans		-76 936	-90 327
Ordinært resultat før skattekostnad		142 739	-754 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 739	-754 733
Årsresultat		142 739	-754 733
Totalresultat		142 739	-754 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 739	-754 733
Sum overføringer og disponeringer		142 739	-754 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 349	25 230
Sum varige driftsmidler		19 461 349	19 465 230
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 461 349	19 465 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		231 580	228 919
Sum fordringer		231 580	228 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 272 362	2 476 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 272 362	2 476 420
Sum omløpsmidler		2 503 942	2 705 339
SUM EIENDELER		21 965 291	22 170 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 648 343	6 505 604
Sum opptjent egenkapital		6 648 343	6 505 604
Sum egenkapital		6 653 243	6 510 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 068 523	5 351 206
Øvrig langsiktig gjeld		10 040 200	10 040 200
Sum annen langsiktig gjeld		15 108 723	15 391 406
Sum langsiktig gjeld		15 108 723	15 391 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 346	62 254
Leverandørgjeld		193 979	206 405
Sum kortsiktig gjeld		203 325	268 659
Sum gjeld		15 312 048	15 660 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 965 291	22 170 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281699

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 216 610
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 570 412	2 546 277
Sum inntekter		2 570 412	2 546 277
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 881	1 940
Annen driftskostnad		2 175 706	3 037 592
Sum kostnader		2 350 737	3 210 682
Driftsresultat		219 675	-664 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 440	42 806
Sum finansinntekter		34 440	42 806
Annen finanskostnad		111 376	133 133
Sum finanskostnader		111 376	133 133
Netto finans		-76 936	-90 327
Ordinært resultat før skattekostnad		142 739	-754 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 739	-754 733
Årsresultat		142 739	-754 733
Totalresultat		142 739	-754 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 739	-754 733
Sum overføringer og disponeringer		142 739	-754 733



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 440 000	19 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 349	25 230
Sum varige driftsmidler		19 461 349	19 465 230
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 461 349	19 465 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		231 580	228 919
Sum fordringer		231 580	228 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 272 362	2 476 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 272 362	2 476 420
Sum omløpsmidler		2 503 942	2 705 339
SUM EIENDELER		21 965 291	22 170 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 648 343	6 505 604
Sum opptjent egenkapital	6 648 343	6 505 604
Sum egenkapital	6 653 243	6 510 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 068 523	5 351 206
Øvrig langsiktig gjeld	10 040 200	10 040 200
Sum annen langsiktig gjeld	15 108 723	15 391 406
Sum langsiktig gjeld	15 108 723	15 391 406
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 346	62 254
Leverandørgjeld	193 979	206 405
Sum kortsiktig gjeld	203 325	268 659
Sum gjeld	15 312 048	15 660 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 965 291	22 170 569



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Soflienbergparken B/L

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 711





Velkommen til årsmøte i Sofienbergparken B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 11:00 og lukker 8. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/711>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofienbergparken B/L



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Arne Vestbø og Tommy Bäckstrøm er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport for 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Martin Dietrich

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnieszka Chojaczyk
- Kari Helene Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ine Birgitte Dalseg
- Kolbjørn Lyslo

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Styret Styret
Ingen har meldt seg til valgkomite. Styret må derfor fungere som valgkomite, men gis mulighet til å utpeke noen hvis noen melder interesse.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Maria Karine T Bøe	Helgesens Gate 42 A
Styremedlem	Kari Helene Berg	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Agnieszka Chojaczyk	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Else H Devold	Helgesens Gate 42 A
Varamedlem	Ine Birgitte Dalseg	Karlstadgata 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Lars Hamli Karlstadgata 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Sofienbergparken B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Helgesens Gt 42
Karlstadgt 12

Gårds- og bruksnummer:
227 224

Første innflytting skjedde i 1893. Tomten, kjøpt i 1988 er på 1959 m2.

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

Sofienbergparken B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 570 412.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 350 737.

Resultat

Årets resultat på kr 142 739 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 300 617 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 3,5 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 065 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 290 811 mot kr 270 558 i 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienbergparken B/L.

Lån

Sofienbergparken B/L har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS Banken. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og en fast rente på 0,89%. Lånet i OBOS Banken er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 2,4%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer for 2022 er på kr 97292. Dette er en økning på kr 2377 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.02.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sofienbergparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport for 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sofienbergparken Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 436 680	3 538 274	2 436 680	2 300 617
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	142 739	-754 733	-166 000	-440 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 3 881	1 940	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-27 170	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	18 284	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -282 683	-339 915	-345 000	-354 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-136 063	-1 101 594	-511 000	-794 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 300 617	2 436 680	1 925 680	1 505 917

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 503 942	2 705 339
Kortsiktig gjeld	-203 325	-268 659
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 300 617	2 436 680



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 550 412	2 546 277	2 536 000	2 605 000
Andre inntekter	3	20 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 570 412	2 546 277	2 536 000	2 605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-22 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-3 881	-1 940	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 200	-4 625	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 915	-92 600	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-23 033	-25 333	-30 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-12 000	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-560 831	-1 568 726	-945 000	-1 065 000
Forsikringer		-270 558	-232 431	-276 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-482 134	-459 835	-457 000	-483 000
Energi/fyring		-124 622	-58 533	-100 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 688	-348 761	-375 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-247 525	-235 548	-235 000	-269 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 350 737	-3 210 682	-2 702 000	-2 956 700
DRIFTSRESULTAT		219 675	-664 405	-166 000	-351 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 440	42 806	0	0
Finanskostnader	12	-111 376	-133 133	0	-89 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 936	-90 327	0	-89 000
ÅRSRESULTAT		142 739	-754 733	-166 000	-440 700
Til opptjent egenkapital		142 739	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-754 733		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 230 000	18 230 000
Tomt		1 210 000	1 210 000
Andre varige driftsmidler	14	21 349	25 230
SUM ANLEGGSMIDLER		19 461 349	19 465 230
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		169 693	228 919
Andre kortsiktige fordringer	15	61 887	0
Driftskonto OBOS-banken		243 889	152 584
Sparekonto OBOS-banken		2 028 473	2 323 836
SUM OMLØPSMIDLER		2 503 942	2 705 339
SUM EIENDELER		21 965 291	22 170 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		6 648 343	6 505 604
SUM EGENKAPITAL		6 653 243	6 510 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 068 523	5 351 206
Borettsinnskudd	17	10 040 200	10 040 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 108 723	15 391 406
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		193 979	206 405
Påløpte renter		9 346	10 600
Påløpte avdrag		0	51 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 325	268 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 965 291	22 170 569



	9		Sofienbergparken B/L
Pantstillelse	18	23 754 615	23 754 615
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich

Maria Karine T BøeKari Helene Berg

Agnieszka Chojaczyk

Else H Devold

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**

Felleskostnader	2 144 052
Kabel-tv	300 300
Trappevask	80 640
Eiendomsskatt	14 020
Bod	11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 550 412

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturering bod	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 005, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 814
Kvernaas arkitekter AS	-12 219
SUM KONSULENTHONORAR	-23 033

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 833
Drift/vedlikehold VVS	-222 749
Drift/vedlikehold elektro	-104 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 380
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-560 831

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 661
Vann- og avløpsavgift	-278 598
Feieavgift	-10 688
Renovasjonsavgift	-178 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 134

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

Container	-19 708
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 391
Driftsmateriell	-3 300
Lyspærer og sikringer	-7 321
Vaktmestertjenester	-90 624
Vakthold	-2 500
Renhold ved firmaer	-74 893
Andre fremmede tjenester	-5 001
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 005
Andre kontorkostnader	-455
Porto	-887
Bank- og kortgebyr	-2 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 525

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 637
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 803
SUM FINANSINNTEKTER	34 440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 476
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-73 840
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-111 376

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.224 og 244.

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

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

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	27 170	
Avskrevet tidligere	-1 940	
Avskrevet i år	-3 881	
		21 349
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 349

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 881
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning terminbeløp lån 2022		61 887
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		61 887

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,81 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 081 946	
Nedbetalt tidligere	6 496 447	
Nedbetalt i år	157 142	
		-1 428 357

OBOS Boligkreditt

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

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	634 293	
Nedbetalt i år	125 541	
		-3 640 166

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 068 523
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988		-10 040 200
SUM BORETTSSINNSKUDD		-10 040 200

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
Pantelån	5 068 523
TOTALT	15 108 723

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter siden siste ordinære generalforsamling. Styret har arrangert ett dugnad i fellesarealene 13. november 2021 og vårdugnden avholdes 14. mai 2022. I forbindelse med dugnadene har styret leid inn 2 containere fra StorOslo ContainerService for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall fra boder og at fellesarealer kan ryddes. Den digitale generalforsamlingen varer fra 4.-8.april 22. Det har ikke kommet inn forslag fra andelseierne til generalforsamlingen.

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

I forbindelse med generell administrasjon arbeider styret med følgende:

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

Av vedlikehold har styret gjort følgende dette året:

- Styret har i 2021 inngått en avtale med Nokas Brannkonsult AS om service og årskontroller av våre branntekniske installasjoner. Borettslaget har en hovedsentral for de to oppgangene i Karlstadgata og en hovedsentral for de fire oppgangene i Helgesengate. 28. mai 2021 ble sentralene og detektorer i fellesarealene, og 20 av 57 av leilighetenes detektorer kontrollert. Både detektorer i Karlstadgata og i Helgesengate ble kontrollert og observerte feil fikset. 2 detektorer som var koblet fra i leiligheter ble erstattet og funksjonen sjekket. I 20 leiligheter ble detektorene sjekket, de fleste med gass og utløsning av alarm, noen få kun visuell kontroll. Det ble kontrollert mer detektorer enn kravene tilsier. I løpet av en fireårsperiode vil detektorene i alle leilighetene bli kontrollert.



- Oppfølging av vedlikeholdsplanen fra OBOS prosjekt. I vedlikeholdsplanen blir elk kontroll etter norm i fellesarealene nevnt som et viktig tiltak og ble utført i høst 2022. Det ble avdekket 3 alvorlige avvik og 72 viktige avvik. Elektrikerne har utover høsten 2021 og våren 2022 jobbet løpende med utbedring av avvikene i tett dialog med styret.
- Styret har hatt fokus på det elektriske anlegget i fellesarealene utover elk kontroll i hele året og jobbet med oppdatering og utskiftning av deler av det elektriske anlegget i kjellerne og andre steder i borettslaget. I sikringskapene viste det seg i flere tilfeller at for mange strømforbrukere var koblet til samme sikring. Dette skapte strømbrydd flere ganger og flere sikringer ble installert. Flere viktige installasjoner som brannalarmanlegg fikk egen sikring. Elektrikerne har i tillegg fullført arbeidet med defekte varmekabler, fikset jordfeil og installerte flere kurs for varmekablene i takrenne og taknedløp. Gjennomgangen av strøminstallasjonen har kommet langt, men er ikke avsluttet helt og følges opp videre.
- Lekkasjeteknikk videokontrollerte i 2020/21 alle avløps bunnledningene i Helgesens gate 42A-D og Karlstadgata 12A-B. I Helgesens gate ble det funnet 2 svanker i bunnledningene som er ansvarlig for tilbakeslag som har oppstått de siste årene i kjellerne i Helgesens gate 42. Disse svankene ble trasesøkt og markert. Den ene av de 2 svankene som befant seg i kjelleren av Helgesens gate 42B+C ble reparert i 2021. Den andre svanken planlegges utført.
- Mycoteam har utført soppkontroll i alle kjellerne og levert rapport. Styret jobber med rapporten. Det ser ut som det meste av årsaken til soppen som har blitt funnet er hvordan beboerne lagrer ting i kjelleren. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber videre med det.
- Oppfølging av problemer med calling anlegget og låsesystemet. Calling anlegget og låsesystemet henger sammen, men er samtidig 2 forskjellige saker med sine egne utfordringer som må løses hver for seg. Leverandøren av calling anlegget og låsesystemet R. Bergersen Sikkerhet og Design (SOGD) har flere ganger utført service på låsene. Styret hadde flere møter med SOGD og påfølgende grundig feilsøking og gjennomgang av systemet. SOGD har byttet flere deler, installert nye sendere og oppdatert systemet. Samtidig har styret undersøkt hvilke alternativer det finnes på markedet og har hatt flere aktører på befaring og fått tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med det.
- Styret har i slutten av 2021 fått tilsagn om tilskudd for bygging av sykkelbod på kr 100.000.- fra Oslo Kommune og kr 56.000.- fra OBOS. Etter at vi fikk tilsagn om tilskudd for bygging av sykkelbod kunne arkitekten jobbe med løsning og utforming av sykkelboder. Det er en tidkrevende prosess med flere faktorer og utfordringer det måtte tas hensyn til. Styret har nå blitt enig med arkitekten om en løsning og utforming. Forslaget behandles av byantikvaren som må godkjenne forslaget først, så må naboene samtykke og Plan- og Bygningsetaten må godkjenne planene til slutt. Behandlingstid hos byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten er lang. Planen er å bygge i høst 2022. Hvis det blir mulig ift. uforutsette vedlikeholdssoppgaver ønsker styret med tanke på planlagt bygging av sykkelboder i høsten 2022 å spare opp mer midler løpende for å bruke minst mulig penger av sparekontoen til byggingen.
- Bygget nytt robust gjerde rundt avfallsbeholdere i Karlstadgata.
- Lukkede avfallsskap i liten bakgård ble malt.
- Etter ett år med de nye smartboksene til rottefangst i kjellerne er resultatet veldig positiv. Styret har vært med på alle befaringene fra Anticimex i ett år. Totalt for borettslaget har kun en rotte kommet seg inn i kjelleren via en stikkledning i kjelleren Helgesens gate 42A+D og ble fanget tydeligvis raskt i smartboksen. Stikkledningen har blitt sikret etterpå.



Viktig å holde inngangs- og kjellerdører lukket særlig i den kaldere tiden fra høst til vår der roter og mus søker seg inn.

- Oppfølging av saken for å selge råloftet i Karlstadgata 12 for etterfølgende utbygging. Styret har hentet inn 2 takster for råloftet i Karlstadgata 12. Styret har gjennomført flere befaringer med fagfolk for rehabilitering av tak for vurdering av takets tilstand og fått flere pristilbud. Prosessen rundt loftsutbygging viser seg å være mer omfattende med flere faktorer å ta hensyn til og dermed mer tidkrevende enn planlagt. Styret har fått en del viktig informasjon og råd underveis. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med saken.
- Oppfølging av flere skadesaker hos andelseiere.
- Styret var misfornøyd med vaktmestertjenesten og har klaget på det. Vaktmesteren ble byttet ut og styret vurderer tjenesten videre løpende.
- Etter at styret i første halvdel av 2021 informerte seg om løsninger og status for internett og tv tjenester og innhentet tilbud fra alle aktører som tilbyr tjenester til borettslaget reforhandlet styret den eksisterende avtalen med Telia (tidligere Get) som leverte i utgangspunktet det beste tilbudet. Etter flere forhandlingsrunder tilbød Telia mer fleksibilitet til en lavere pris enn tidligere og kortere bindingstid. Telia byttet ut de eldre ruterne til nye hussentraler (Zyxel – wi-fi 6 standard). Fri bruk av Telia sky (for bredbåndskunder), Trygg på nett (for bredbåndskunder). Valgfri boks med opptak (TeliaBoX) til alle tv-kunder. Avtale om fasttelefon fortsettes. Andelseierne kan hver for seg velge blant 3 alternativer: 1. kombinasjon av TV pakken TV & strømming (50 poeng) og bredbånd 200 Mbps, 2. kun bredbånd 750 Mbs, 3. kun TV med flere poeng (110 poeng). Andelseierne kan også bytte mellom alternativene og også bestille mot betaling større hastighet på bredbånd og flere poeng for TV pakken. Andelseierne kontakter Telia direkte på nettsiden eller telefon: 21906050

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sofienbergparken@styrerommet.net Se borettslagets hjemmeside på <http://sofienbergparken.herborvi.no> for ytterligere informasjon Styret vil nevne at borettslaget også har en felles epostliste vi bruker til felles kommunikasjon på <http://www.freelists.org/list/sofienbergparken>

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sofienbergparken B/L har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform som kan kontaktes på telefon 22 38 38 38.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Nøkler/skilt

Brikker kan bestilles ved å ta kontakt med brikkeansvarlig, og betales ved oppmøte hos Sikkerhet og Design Skilt til dør og postkasse fås gratis ved henvendelse til skiltansvarlig.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sofienbergparken B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Fasaderehabilitering	Hele fasaden mot Helgesens gate er rehabilitert.
2020 - 2021	Rørfornyning	Utbedring med rørfornyingsmetoden av borettslagets avløpsledning til det offentlige avløpsledning for Helgesens gate 42 A-D fra utvendig gårdskum i stor bakgård gjennom tre kummer og helt til offentlig hovedledning.
2020 - 2021	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget.
2020 - 2021	Piper	Videokontroll og feiing av alle 11 pipeløp som er brukt til fyring. Utbedring av feilkoblinger av ildsted.
2019 - 2019	Trappehus	Rehabilitering av fire trappehus (Helgesens Gate). Ganger under bygningene renoverert.
2019 - 2020	Trappehus	Renovering av trappehus i Karlstadgata 12.
2017 - 2017	Fasader	Fasaderehabilitering Karlstadgata 12.
2016 - 2016	Boder og drenering	Lukket de gamle do-sjaktene i Helgesensgate 42 A/B/C og D, og solgt bodene. Drenert ut mot Karlstadgata 12.
2015 - 2015	Diverse, blant annet byttet bunnledning	Anskaffet nytt callinganlegg til oppgangene og portene, og satt inn automatisk åpne/lukke-mekanisme på portene. Bytte av bønder/rør i kloakknnett Helgesensgate. Bytte av gammel bunnledning for inntak av vann fra Helgesensgate. Rehabilitering bæring over gjennomgang ut mot Karlstadgata som følge av sopp i etasjeskille og vegg.
2014 - 2014	Loftsleiligheter/Vinduer/Piper	Bytte av vinduer. Bygging av loftsleiligheter. Rehabilitering av piper.
2012 - 2012	Bakgården	Oppgradert bakgården, samt drenering av sørsiden til Karlstadgata 12.
2011 - 2011	Elektrisk anlegg	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller Karlstadgata 12
2010 - 2010	Fasade	Slipt og malt vinduer på sørvendt fasade på Karlstadgata 12 og på fasade mot Helgesens gate.
2009 - 2009	Skitet øderlagte hovedkraner	
2007 - 2007	Pussing og maling av nedre del av mur	
2006 - 2006	Duesikring. Innstallering av brannalarm	
2005 - 2005	Utbedring av soppskade	Innstallering av portlåser og callinganlegg. Pussearbeider på endevegg Karlstad gt 14
2004 - 2004	Endevegger i bakgård malt	



21

Sofienbergparken B/L

2003 - 2003	Nye dører i oppgangene	Oppussing av oppganger. Brannsikring
2002 - 2002	Reperasjon av røroppheng i kjellere	Tv-inspeksjon og spyling av kloakkrør Karlstadgt
2001 - 2001	Oppgradering av uteområde. Takrenner	
2000 - 2000	Drenering/ rep kjellervegg Helgsgt 42	
1999 - 1999	Gavlvegg Helgesensgt 42	Postkasser og rekkverk
1996 - 1996	Fasader	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 711 **Selskapsnavn:** Sofienbergparken B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tor Arne Vestbø og Tommy Bäckstrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Axel Martin Dietrich

Styremedlem (2 skal velges)

- Agnieszka Chojaczyk
 Kari Helene Berg

Varamedlem (2 skal velges)

- Ine Birgitte Dalseg
 Kolbjørn Lyslo

Valgkomite (1 skal velges)

- Styret Styret

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.