



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 900	1 239 128
Sum inntekter		1 302 900	1 239 128
Kostnader			
Lønnskostnad		104 989	88 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 818	
Annen driftskostnad		1 156 860	906 809
Sum kostnader		1 267 668	995 021
Driftsresultat		35 232	244 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 693	206 001
Sum finansinntekter		179 693	206 001
Annen finanskostnad		155 233	173 443
Sum finanskostnader		155 233	173 443
Netto finans		24 460	32 558
Ordinært resultat før skattekostnad		59 692	276 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 692	276 665
Årsresultat		59 692	276 665
Totalresultat		59 692	276 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 692	276 665
Sum overføringer og disponeringer		59 692	276 665



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		1 144 866	1 144 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		63 995	
Sum varige driftsmidler		1 208 861	1 144 866
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			4 543 354
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 543 354
Sum anleggsmidler		1 208 861	5 688 220
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		177 115	173 456
Sum fordringer		177 115	173 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 335 375	3 246 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 335 375	3 246 672
Sum omløpsmidler		3 512 490	3 420 128
SUM EIENDELER		4 721 351	9 108 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		152 735	4 469 328
Sum opptjent egenkapital		152 735	4 469 328
Sum egenkapital		152 735	4 469 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 376 285	4 543 354
Sum annen langsiktig gjeld		4 376 285	4 543 354
Sum langsiktig gjeld		4 376 285	4 543 354
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		875	857
Leverandørgjeld		114 360	32 753
Skyldige offentlige avgifter		22 531	64
Annen kortsiktig gjeld		54 564	61 993
Sum kortsiktig gjeld		192 330	95 667
Sum gjeld		4 568 615	4 639 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 721 351	9 108 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 579670

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: 01.01.2021 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 900	1 239 128
Sum inntekter		1 302 900	1 239 128
Kostnader			
Lønnskostnad		104 989	88 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 818	
Annen driftskostnad		1 156 860	906 809
Sum kostnader		1 267 668	995 021
Driftsresultat		35 232	244 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 693	206 001
Sum finansinntekter		179 693	206 001
Annen finanskostnad		155 233	173 443
Sum finanskostnader		155 233	173 443
Netto finans		24 460	32 558
Ordinært resultat før skattekostnad		59 692	276 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 692	276 665
Årsresultat		59 692	276 665
Totalresultat		59 692	276 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 692	276 665
Sum overføringer og disponeringer		59 692	276 665



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	152 735	4 469 328
Sum opptjent egenkapital	152 735	4 469 328
Sum egenkapital	152 735	4 469 328
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 376 285	4 543 354
Sum annen langsiktig gjeld	4 376 285	4 543 354
Sum langsiktig gjeld	4 376 285	4 543 354
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	875	857
Leverandørgjeld	114 360	32 753
Skyldige offentlige avgifter	22 531	64
Annen kortsiktig gjeld	54 564	61 993
Sum kortsiktig gjeld	192 330	95 667
Sum gjeld	4 568 615	4 639 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 721 351	9 108 349



Organisasjonsnr: 971 277 483
EIERSEKSJONSSAMEIET
SOFIENBERG GT 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



ÅRSMØTE 2022
SAMEIET SOFIENBERGGATA 56
11. MAI KLOKKEN 18.00

I FELLESLOKALET TIL SOFIENBERGGT 54, KJELLEREN

1. Valg av møteleder, godkjenning av innkallelse, årsregnskap, årsrapport.
2. Valg av revisor
3. Valg av styremedlemmer
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag om oppgradere dagens kobber-kabler som benyttes for TV- og internett-signaler til moderne fiberkabel. (Se eget vedlegg).
6. Eventuelt

Oslo, april 2022

STYRET

SAMEIET SOFIENBERGGT 56

FORSLAG TIL SAKER MÅ VÆRE LEVERT STYRET v/ Arne Vogt Rustad,
Innen 3. mai. Forslaget vil bli hengt opp på oppslagstavler i oppgangene.

Vedlagt: Årsregnskap, Årsrapport, Revisjonsberetning, Informasjon til sak 5, fiber

Etter avholdt møte vil det bli sendt referat, samt skriv «Generelle opplysninger om Sameiet».
(Dette inneholder praktiske opplysninger om forsikring, søppel mm.)

Vedlegg til Sak 5

Forslag om oppgradere dagens kobber-kabler som benyttes for TV- og internett-signaler.

Sameiet har siden 2007 hatt en fellesavtale med Get for leveranse av TV og internett. Men i 2018 ble Get kjøpt opp av Telia som har videreført den eksisterende avtalen. Etter overgangen til Telia har styret fått flere tilbakemeldinger om følgende fra seksjonseiere:

- Brudd og feil som har ført til at internett og eller TV har vært utilgjengelig i perioder.
- Høy pris i forhold til hastigheten på internett som leveres.
- Liten mulighet for å oppgradere hastigheten på internett for de som ønsker å oppgradere hastighet utover det som er inkludert i fellesavtalen.
- Begrenset utvalg av TV-kanaler og tjenester utover det som er inkludert i fellesavtalen.

Rent teknisk mottar sameiet i dag TV- og internett-signaler via gamle kobber-ledninger (coaxial-kabel). Styret har vært i kontakt med ulike leverandører av TV- og internettsignaler for å få et løsningsforslag. Tilbakemeldingen fra de ulike leverandørene er entydig på at det er de gamle kobber-ledningene som er den begrensende flaskehalsen. Leverandørene anbefaler derfor sameiet å oppgradere til moderne fiberkabler som har svært mye høyere kapasitet. Styret legger til at vi ikke kjenner til alderen eller tilstanden på nåværende kobber-kabler, men antar at de er like gamle eller eldre en nåværende avtale – altså 15 år gamle eller mer. Styret anbefaler derfor at vi bytter ut disse kablene før vi opplever brudd eller feil som skyldes slitasje eller tilstanden på kablene.

Styret har i utgangspunktet mulighet til å bytte av leverandør for TV og Internett uten vedtak på årsmøte. Men for å oppgradere til fiberkabel kreves det at den nye leverandøren må inn i hver enkelt leilighet for å bytte ut den gamle kobber-kabelen med ny fiberkabel. I tillegg er det rimelig å anta at alle leiligheter må ha ny mottakerboks for både TV og internett fra den nye leverandøren.

Foreslått vedtak

Sameiet ønsker å oppgradere infrastrukturen slik at TV og internett blir levert via moderne fiberkabler. Styret skal i løpet av 2022 få på plass avtale med ny leverandør av TV og internett som leveres via fiber.



ÅRSRAPPORT 2021 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 2021 med et overskudd på kr 59.692,-. Omløpsmidler pr 31.12.2021 kr 4.721.351,-.

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

Sameiet står ansvarlig for et lån på kroner 4.347.890,- til OBOS- banken. (Rente 3.9% + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle de kostnader forbundet med dette, betjenes av 27 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Grunnet pandemien ble det ikke avholdt fysisk årsmøte i 2021. Alle seksjonseiere fikk i april tilsendt, regnskap, årsberetning, revisjonsberetning samt sakliste med de etter loven bestemte poster/saker. Det var muligheter for under punktet «eventuelt» anledning til å stille forslag. Styret stilte seg til gjenvalg (uforandret honorar fra 2020) fram til oktober 2021. Hvis det da ikke kom forslag/innvendinger, sa styret seg villig til å sitte til ordinært årsmøte 2022. Hvilket skjedde.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2021 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 forurenser 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.

Forretningslokalet (seksjon 41) fikk ny leietaker i 2021: Klumpen Keramikkstudio.

(Det var i alt 8 interessenter til lokalet, men Klumpen ble valgt som følge av at de ønsket spesielt å bidra til strøkets beste (mulig fortauskafe, julesalg mm.). (I ettertid har styret ikke angret, da de lever opp i miljøet med flotte utstillingsvinduer og aktivitet innenfor. Klumpen begynte først å betale husleie i april. Fram til da ble det engasjert rørlegger, elektriker samt personer til å fjerne innvendig tak, male vegger osv. Lokalet var svært slitt, og hadde flere råteskader, både som følge av vann utenfra, men sikkert også fordi det har huset en blomsterforretning som slapp ut fuktighet.

Vi har fått ettersatt avtrekksvifter for baderom, og skiftet en.



Vi har i 2021 hatt flere forsikringssaker gående. Stort sett hatt det dreier seg om sviktende varmekabler.

Pandemisituasjonen medførte at det ikke ble minimalt med «fellesoppgaver» som dugnad, 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 2022.

Sammen med Sofienberggt 54 har vi for tredje 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 gro, og ivrige «gartnere».

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

Sameiet har i 2021 hatt flere innbrudd i kjeller/sykkelpoder. Vi ber om at de som blir utsatt for dette registrerer det hos politiet.

Oslo 31.12.2021

Arne Vogt Rustad.

Roy Martin Kristiansen.

Roy Erik Hagen



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PEÑNEO

Signaturer i PDF-dokument er digitalt signerte. Dette betyr signert med min signatur. Dette betyr at dokumentet er trykkesikkert og ikke har blitt endret.

Ditt min signatur bekrefter og alle datoen og klokkeslettet i dette dokumentet.

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4 644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 06:14:27 UTC



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-stemples med et sertifikat fra en betodd 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® PDF-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>



1-6

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 267 900	1 229 652	0	0
Andre inntekter	3	35 000	9 476	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 302 900	1 239 128	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 239	-26 462	0	0
Styrehonorar	5	-61 750	-61 750	0	0
Avskrivninger	12	-5 819	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 636	-9 178	0	0
Forretningsførerhonorar		-73 080	-71 055	0	0
Konsulenthonorar		0	-1 588	0	0
Drift og vedlikehold	7	-291 904	-124 290	0	0
Forsikringer		-77 522	-67 691	0	0
Kommunale avgifter	8	-344 592	-337 366	0	0
Energi/fyring		-22 586	-10 795	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-158 054	-155 414	0	0
Andre driftskostnader	9	-178 486	-129 432	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 267 668	-995 021	0	0
DRIFTSRESULTAT		35 232	244 106	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	179 693	206 001	0	0
Finanskostnader	11	-155 233	-173 443	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 460	32 558	0	0
ÅRSRESULTAT		59 692	276 665	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 692	276 665		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		953 810	953 810
Leiligheter/lokaler		191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	12	63 995	1
Langsiktige fordringer	14	0	4 543 354
SUM ANLEGGSMIDLER		1 208 861	5 688 220
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 754	13 844



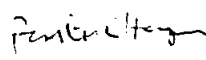
20


Forskuddsbetalte kostnader		163 632	158 054
Andre kortsiktige fordringer	13	2 729	1 558
Driftskonto OBOS-banken		252 557	103 829
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 556	0
Sparekonto OBOS-banken		1 034 039	1 131 723
Innestående i andre banker		2 032 223	2 011 120
SUM OMLØPSMIDLER		3 512 490	3 420 128
SUM EIENDELER		4 721 351	9 108 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	152 735	4 469 328
SUM EGENKAPITAL		152 735	4 469 328
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 376 285	4 543 354
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 376 285	4 543 354
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 500	61 543
Leverandørgjeld		114 360	32 753
Skyldige offentlige avgifter	16	22 531	64
Påløpte renter		875	857
Annen kortsiktig gjeld	17	1 064	450
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 330	95 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 721 351	9 108 349
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25/3, 2022

Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56


Arne Vogt Rustad


Roy Hagen


Roy M. Kristiansen



32

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at "langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	993 588
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale	319 830
Kabel-tv	160 320
Leie	62 500
Fremleie tillegg	43 008
Administrasjonskostnader IN lån	8 484
Overført til kapitalkostnader, langsiktig fordring og renter beboere	-319 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 267 900

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER



46

Leie april-juli	35 000
SUM ANDRE INNTEKTER	35 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 440
Annen lønn, ikke feriepengar	-3 000
Påløpte feriepengar	-1 064
Arbeidsgiveravgift	-10 329
Andre personalkostnader	-21 406
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 239

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er forskuddsbetalt for perioden 2021/2022, og er på kr 61 750. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 658, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 636.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 694
Drift/vedlikehold VVS	-33 718
Drift/vedlikehold elektro	-67 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 389
Kostnader leiligheter, lokaler	-75 236
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 904

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 859
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-162 179
Eiendomsskatt næring	-8 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 592

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 751
Verktøy og redskaper	-5 469
Telefon-/kontormaskiner	-2 790
Driftsmateriell	-15 149
Vaktmestertjenester	-119 133
Andre fremmede tjenester	-7 409
Kontor- og datarekvisita	-879
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-658
Andre kontorkostnader	-3 890
Porto	-488



5-6

Gaver	-2 811
Bank- og kortgebyr	-2 810
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 486

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 316
Renter sparekonto Næringsbanken ASA	21 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 041
Andre renteinntekter i fbm innbetalinger Administrasjonsavtale	155 233
SUM FINANSINNEKTER	179 693

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-155 233
SUM FINANSKOSTNADER	-155 233

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2005	35 321	
Avskrevet tidligere	-35 320	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	69 813	
Avskrevet i år	-5 818	
		63 995
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		63 995

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 819
--------------------------------	---------------

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto Administrasjonsavtale lån	2 729
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 729

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 529 020
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-4 376 285
SUM ANNEN EGENKAPITAL	152 735

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 % Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2010	-6 269 818
Nedbetalt tidligere ekstraordinært	113 983
Nedbetalt tidligere	1 612 481
Nedbetalt i år	167 069
	-4 376 285



6-6

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 376 285
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 556
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 975
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 531
---	----------------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 064
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 064
-----------------------------------	---------------
