



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 546 277	2 517 823
Sum inntekter		2 546 277	2 517 823
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	116 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 940	
Annen driftskostnad		3 037 592	2 202 583
Sum kostnader		3 210 682	2 319 503
Driftsresultat		-664 405	198 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 806	53 290
Sum finansinntekter		42 806	53 290
Annen finanskostnad		133 133	162 771
Sum finanskostnader		133 133	162 771
Netto finans		-90 327	-109 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-754 733	88 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-754 733	88 839
Årsresultat		-754 733	88 839
Totalresultat		-754 733	88 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-754 733	88 839
Sum overføringer og disponeringer		-754 733	88 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		25 230	
Sum varige driftsmidler		19 465 230	19 440 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 465 230	19 440 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		228 919	412 166
Sum fordringer		228 919	412 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 420	3 532 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 420	3 532 798
Sum omløpsmidler		2 705 339	3 944 965
SUM EIENDELER		22 170 569	23 384 965

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 505 604	7 260 337
Sum opptjent egenkapital		6 505 604	7 260 337
Sum egenkapital		6 510 504	7 265 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 351 206	5 672 837
Øvrig langsiktig gjeld		10 040 200	10 040 200
Sum annen langsiktig gjeld		15 391 406	15 713 037
Sum langsiktig gjeld		15 391 406	15 713 037
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 254	62 516
Leverandørgjeld		206 405	344 175
Sum kortsiktig gjeld		268 659	406 691
Sum gjeld		15 660 065	16 119 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 170 569	23 384 965



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426808

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 546 277	2 517 823
Sum inntekter		2 546 277	2 517 823
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	116 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 940	
Annen driftskostnad		3 037 592	2 202 583
Sum kostnader		3 210 682	2 319 503
Driftsresultat		-664 405	198 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 806	53 290
Sum finansinntekter		42 806	53 290
Annen finanskostnad		133 133	162 771
Sum finanskostnader		133 133	162 771
Netto finans		-90 327	-109 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-754 733	88 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-754 733	88 839
Årsresultat		-754 733	88 839
Totalresultat		-754 733	88 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-754 733	88 839
Sum overføringer og disponeringer		-754 733	88 839



Organisasjonsnr: 942 216 610
SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		25 230	
Sum varige driftsmidler		19 465 230	19 440 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 465 230	19 440 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		228 919	412 166
Sum fordringer		228 919	412 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 420	3 532 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 420	3 532 798
Sum omløpsmidler		2 705 339	3 944 965
SUM EIENDELER		22 170 569	23 384 965
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	6 505 604	7 260 337
Sum opptjent egenkapital	6 505 604	7 260 337
Sum egenkapital	6 510 504	7 265 237
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 351 206	5 672 837
Øvrig langsiktig gjeld	10 040 200	10 040 200
Sum annen langsiktig gjeld	15 391 406	15 713 037
Sum langsiktig gjeld	15 391 406	15 713 037
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 254	62 516
Leverandørgjeld	206 405	344 175
Sum kortsiktig gjeld	268 659	406 691
Sum gjeld	15 660 065	16 119 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 170 569	23 384 965



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sofienbergparken B/L

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sofienbergparken B/L. Avstemningen åpner 4. mai kl. 19:00 og lukker 12. mai kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/711>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Innkomne forslag fra eier: Fullmakt av deling av andel
5. Innkomne forslag fra styret: Loftsalg Karlstadgata 12
6. Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, bruk av grill
7. Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, peis/ildsted
8. Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, utleie
9. Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, ventilasjonsanlegg
10. Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, forkjøpsrett
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av valgkomite
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofienbergparken B/L

Axel Martin Dietrich

Kari Helene Berg

Agnieszka Chojaczyk

Else H Devold

Lars Hamli



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Kari Helene Berg	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Agnieszka Chojaczyk	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Else H Devold	Helgesens Gate 42 A
Styremedlem	Lars Hamli	Karlstadgata 12 A
Varamedlem	Michael Modou Bah	Helgesens Gate 42 D
Varamedlem	Iiril Anne Renshus	Karlstadgata 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Axel Martin Dietrich Karlstadgata 12 A

Varadelegert

Else H Devold Helgesens Gate 42 A

Valgkomiteen

Styret

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 :
227 224 244

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 546 277.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 210 682.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 754 733 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 436 680 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 2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 945 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 høyere energikostnader i 2021 siden prisene var historisk lave i fjor.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 232 431 (fornytt i november 2020) mot kr 220 033 for 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienbergparken B/L.

Lån

Sofienbergparken B/L har lån i OBOS banken og Husbanken. Det er et annuitetslån med forfall kvartalsvis og en fast rente på 1,5%, og et tabellbasert med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 1,98%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 94 916. Dette er en økning på kr 2316 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sofienbergparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
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



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 538 274	3 804 355	3 538 274	2 436 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-754 733	88 839	-1 050 700	-166 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 940	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-27 170	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	18 284	164 527	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-339 915	-519 447	-323 000	-345 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 101 594	-266 081	-1 373 700	-511 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 436 680	3 538 274	2 164 574	1 925 680
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 705 339	3 944 965		
Kortsiktig gjeld		-268 659	-406 691		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 436 680	3 538 274		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 546 277	2 513 791	2 536 000	2 536 000
Andre inntekter		0	4 032	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 546 277	2 517 823	2 536 000	2 536 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-16 920	-14 100	-22 000
Styrehonorar	4	-150 000	-100 000	-100 000	-150 000
Avskrivninger	13	-1 940	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 625	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 600	-90 255	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-25 333	-44 140	-30 000	-30 000
Kontingenter		-11 200	-11 000	-11 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-1 568 726	-816 634	-2 000 000	-945 000
Forsikringer		-232 431	-220 033	-227 000	-276 000
Kommunale avgifter	8	-459 835	-404 658	-423 600	-457 000
Energi/fyring		-58 533	-77 001	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 761	-342 492	-353 000	-375 000
Andre driftskostnader	9	-235 548	-191 871	-250 000	-235 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 210 682	-2 319 503	-3 586 700	-2 702 000
DRIFTSRESULTAT		-664 405	198 320	-1 050 700	-166 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 806	53 290	0	0
Finanskostnader	11	-133 133	-162 771	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 327	-109 481	0	0
ÅRSRESULTAT		-754 733	88 839	-1 050 700	-166 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	88 839		
Fra opptjent egenkapital		-754 733	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 230 000	18 230 000
Tomt		1 210 000	1 210 000
Andre varige driftsmidler	13	25 230	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 465 230	19 440 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		228 919	350 280
Andre kortsiktige fordringer		0	61 887
Driftskonto OBOS-banken		152 584	971 162
Sparekonto OBOS-banken		2 323 836	2 561 636
SUM OMLØPSMIDLER		2 705 339	3 944 965
SUM EIENDELER		22 170 569	23 384 965
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		6 505 604	7 260 337
SUM EGENKAPITAL		6 510 504	7 265 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 351 206	5 672 837
Borettsinnskudd	15	10 040 200	10 040 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 391 406	15 713 037
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		206 405	344 175
Påløpte renter		10 600	12 162
Påløpte avdrag		51 654	50 354
SUM KORTSIKTIG GJELD		268 659	406 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 170 569	23 384 965



9

Sofienbergparken B/L

Pantstillelse	16	23 754 615	25 017 648
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2021

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich /s/

Kari Helene Berg /s/

Agnieszka Chojaczyk /s/

Else H Devold /s/

Lars Hamli /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 144 052
Kabel-tv	299 845
Trappevask	80 640
Bod	11 400
Eiendomsskatt	11 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 547 117

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kabel-tv	-840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 546 277

NOTE: 3**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-15 253
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 080
SUM KONSULENTHONORAR	-25 333

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 128 594
Drift/vedlikehold VVS	-186 538
Drift/vedlikehold elektro	-114 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 713
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-64 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 162
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 290
Kostnader dugnader	-2 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 568 726

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 189
Vann- og avløpsavgift	-274 441
Feieavgift	-7 561
Renovasjonsavgift	-166 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 835

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 401
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 380
Vaktmestertjenester	-91 864
Renhold ved firmaer	-81 136
Andre fremmede tjenester	-1 162
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 688
Porto	-965
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 548

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	433
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 200
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 173
SUM FINANSINTEKTER	42 806

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-42 607
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-90 526
SUM FINANSKOSTNADER	-133 133

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Tilgang 2020	27 170
Avskrevet i år	-1 940
	25 230
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 230

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 940
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 081 946	
Økning i år	-18 284	
Nedbetalt tidligere	6 309 790	
Nedbetalt i år	204 941	
		-1 585 499

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	517 603	
Nedbetalt i år	116 690	
		-3 765 707

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 351 206****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988 -10 040 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-10 040 200****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
Pantelån	5 351 206
Påløpte avdrag	51 654
TOTALT	15 443 060

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden siste ordinære generalforsamling. Det meste av kommunikasjon med beboerne gjøres nå via appen Vibbo, og i tillegg brukes epost/SMS og borettslagets Facebook gruppe. Vi har arrangert ett dugnad i fellesarealene 31. oktober 20 og vårdugnaden avholdes 8. mai 21, mens vi avholder den digitale generalforsamlingen som varer fra 4.-12.mai 21. 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.

I forbindelse med generell administrasjon arbeider styret med følgende:

- Borettslagets generelle økonomi og forsikringer
- Brannsikring og innbruddsikring av borettslaget
- Borettslaget HMS-rutiner
- Godkjenning av andelseiere
- Oppfølging av vaktmester- og trappevask-tjenesten
- Oppfølging av skadedyr- og sopp-kontroll
- Oppfølging av skademeldinger
- Systematisere borettslaget arkiv og informasjon til andelseierne
- Oppfølging av diverse spørsmål og henvendelser fra andelseierne
- Forbedring av bomiljøet

Av vedlikehold har styret gjort følgende dette året:

- Oppfølging til ferdigstilling av påbegynt fasaderehabilitering av fasaden mot Helgesens gate. Duesikringer ble installert på fasaden før stillas ble fjernet.
- Utbedring av borettslagets avløpsledning til offentlig avløpsledning for Helgesens gate 42A-D ble utført av Olimb AS med rørføringsmetoden. Bunn og stikkledning i Helgesens gate 42A-D fra utvendig gårdskum i stor bakgård gjennom 3 kummer og helt ut til offentlig hovedledning ble rehabilitert med denne metoden. Fordelen er at det ikke måtte graves opp. På forhånd ble det først utført video/forkontroll og innmåling av Lekkasjeteknikk AS og ledningene ble høytrykkspylt og rensset før rørføringsmetoden.
- Lekkasjeteknikk videokontrollerte i tillegg alle avløps bunnledningene i Helgesens gate og Karlstadgata. 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. Disse svankene er nå trasesøkt og markert og skal rehabiliteres i år 2021. Bunnledningene i Karlstadgata er i orden. I Karlstadgata skal også borettslagets avløpsledning til offentlig avløpsledning rehabiliteres med rørføringsmetoden før det oppstår samme problemer som i Helgesens gate.
- Frostsprengte takrennedløp ble erstattet av blikkenslager på flere steder i borettslaget.
- Videokontroll av alle 11 pipeløp som er i bruk til fyring ble utført av Pipe Eksperten AS. Ny kontroll etter feiling av alle pipeløp. I flere leiligheter ble det oppdaget feil tilkoblinger av ildsteder. Disse feilene ble utbedret av Pipe Eksperten. Nye og stivere avstandsholdere ved feielukene ble montert.



- Duesikring av nedløp fra takterrassene der duer hadde laget reir som førte til oversvømmelser.
- I noen takrenner og takrennenedløp manglet det varmekabler og disse ble installert. Noen andre varmekabler hadde feil og fungerte ikke og ble reparert eller erstattet.
- Oppdatering og utskiftning av deler av det elektriske anlegget i kjellerne. I sikringsskapene viste det seg i flere tilfeller at for mange strømfbrukere var koblet til samme sikring. Dette skapte strømbrudd flere ganger og flere sikringer ble installert. Flere viktige installasjoner som brannalarmanlegg fikk egen sikring. Gjennomgangen av strøminstallasjonen er ikke avsluttet og følges opp videre.
- Kartlegging av ventilasjonssystemet og installerte løsninger i borettslaget. Dessverre er det dårlig dokumentert. Befaring med og uten eksperter i mange leiligheter. Arbeidet er ikke avsluttet og styret jobber videre med å finne de rette løsningene der det finnes problemer med avtrekket.
- Nokas Brannkonsult ble valgt til utføring av regelmessig årskontroll og service for begge brannalarmanleggene i Karlstadgata og Helgesens gate.
- Oppfølging av problemer med calling anlegget. Flere møter med leverandøren R. Bergersen Sikkerhet og Design og påfølgende feilsøking og gjennomgang av systemet. Prosessen er ikke avsluttet ennå.
- Inspeksjonssluker ble satt inn ved kjellertrappene til Helgesens gate 42B-D og i kjellerbod i 42A. Det ble oppdaget etter lekkasje i avløpsrør at det fantes hulrom uten tilgang under nederste bod i trappeoppgangene.
- Sykkelskur: styret jobber med ny løsning for sykkelskur som er en tidkrevende prosess med mange faktorer og utfordringer. Men vi nærmer oss en løsning. Løsningen og søknaden må godkjennes først av byantikvaren, naboen må samtykke og Plan- og Bygningsetaten må godkjenne planene til slutt. Behandlingstid hos byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten er lang. Etterpå kan styret søke om tilskudd fra OBOS og Oslo kommune.
- Lukkede avfallsskap i liten bakgård er på plass, og utfordringene med plassering av avfallsbeholdere i stor bakgård er løst. Dette er på plass i løpet av vår/sommer. Etter en befaring med Renovasjonsetaten ble de innhentet tilbud fra alle leverandører av lukkede avfallsskap.
- Gjennomført Radonmåling i 1. og 2. etasjer i hele borettslaget.
- Gjennomgang og oppdatering av Borettslagets forsikring i Gjensidige.
- Etter flere funn av døde rotter i kjellerne ble tilbud for skadedyrkontroll innhentet fra flere aktører. Resultatet var en oppdatering av eksisterende avtale med Anticimex som kunne tilby overgang fra giftfeller til giftfrie feller der rotter drepes umiddelbart i smartboksen med påfølgende varsel for rotte-/musfangst til en server hos Anticimex. Giftfeller dreper rotter og mus etter flere dager som da dør ett tilfeldig sted i kjelleren.
- Oppfølging av pristilbud for loftsutbygging i Karlstadgata
- Kartlegging av feil navn på skilt til postkassene og til leilighetenes inngangsdører og bestilling av nye skilt der det var behov.
- Kartlegging av manglende nøkkel- og postkassebrikker og samlebestilling av disse der det var behov.
- Hageform AS utførte kronetynning av alle trær, busker og hekken i bakgårdene
- I liten bakgård ble bedet fjernet som lå inntil husveggen til 42A som førte til vanninntrenging i kjelleren. I stedet ble det lagt belegningsstein og etterpå har vannlekkasjen i kjelleren til 42A opphørt.
- Fordelingen av kjellerboder i hele borettslaget ble kartlagt og kjellerbodene ble markert med Leilighetsnummer.



- Oppfølging av søknader om midlertidig utleie fra flere andelseiere
- Oppfølging av flere større skadesaker hos andelseiere
- Eiendomsskatt som ble tilbakebetalt til borettslaget for årene 2016 og 2017 ble utbetalt til andelseierne det gjaldt og som ikke hadde fått pengene tilbakebetalt.
- Styret har tatt i bruk systemet *Styrerommet* som tilbys av OBOS og som forenkler styrearbeidet vesentlig. I tillegg har styret jobbet med å få alle beboerne til å bruke appen Vibbo som også er en del av OBOS systemet og som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne betraktelig. Styret ønsket å komme vekk fra bruk av privat epost.
- Styret har innhentet flere tilbud om trappevask, men har beholdt avtalen med nåværende tjeneste som har forbedret seg etter en klage.
- Styret er misfornøyd med vaktmestertjenesten og har klaget på det. Vaktmesteren har blitt byttet ut og styret vurderer dette videre. Flere vaktmestertjenester har vært på befaring og disse har levert tilbud.
- Styret har informert seg om løsninger og status for internett og tv tjenester og innhentet tilbud fra alle aktører som tilbyr tjenester til borettslaget. Styret skal jobbe videre med dette, men har god tid fordi bindingstid for nåværende avtale med Telia (tidligere Get) fører til at vi først må sies opp senest 31.12.2021.
- Styret har funnet ut at Kartverket har registrert 27 feil på 56 andeler. Det kan ha større konsekvenser for andelseierne. Styret har sendt inn en oversikt over feilregistreringer til Kartverket. Også OBOS har delvis registrert feilene. Alle leiligheter skal ha sin egen adresse, på lik linje med eneboliger. Bruksenhetsnummeret (bolignummeret) er leilighetens unike adresse for eksempel Karlstadgata 12A H0101. H0101 er bruksenhetsnummer. Årsaken til feilen er uklar, men antakelig oppgir andelseierne feil kombinasjon av andelsnummer, adressen og bruksenhetsnummer ved melding av flytting til Folkeregisteret. Folkeregisteret melder dette videre til Kartverket. Det er viktig å passe på. H betyr Hovedetasje, L betyr Loftsetasje
- Styret har hatt en gjennomgang av betalinger av faste større fakturaer og fordelt betalinger slik at borettslaget blir likvide gjennom hele året. Noen beløp var så store at det nesten ikke fantes penger på driftskontoen til vedlikeholdsoppgaver o.l. i enkelte måneder.
- Utarbeidelse av flere forslag til tillegg til vedtektene som enten mangler eller er ufullstendig.



Styret

Styret kan kontaktes på e-post sofienbergparken@styrerrommet.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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform som kan kontaktes på telefon 22383838. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en 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 slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 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	Rørfornyng	Utbedring med rørfornyngsmetoden 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 bønd/rør i kloaknett 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	



20

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	



Sak 4

Innkomne forslag fra eier: Fullmakt av deling av andel

Forslag fremmet av: Axel Martin Dietrich

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi har i januar 2014 kjøpt naboileiligheten i Karlstadgata 12B 2. et (andel 17) og slått den sammen med vår egen leilighet i Karlstadgata 12A 2.et (andel 18) pga større plassbehov og for å slippe å måtte flytte. Vi endret på planløsningen og utvidet vår leilighet og gjorde den andre mindre. Den mindre leiligheten leier vi ut for å kunne finansiere tiltaket. Selv om det har blitt en andel måtte vi dele utleiedelen etter brann- og lydforskriftene som gjelder for 2 separate leiligheter og vi har fått ferdigattest for det.

Det var et krav at vi måtte slå begge andelene sammen til en andel nummer 18. Dette kunne gjøres ved et enkelt styrevedtak.

Barna våre har blitt store og på sikt er det mulig at vi ønsker å dele leiligheten med nåværende andelsnummer 18 igjen i de 2 andelene 17 og 18 i eksisterende planløsning og selge den ene av disse. Fordi den fysiske delingen allerede er utført etter forskriftene er det kun formaliteten igjen for å dele vår andel nummer 18 opp igjen.

Deling av en andel kan ikke gjøres av styret, men det må innkalles en ekstraordinær generalforsamling til det. Vi vet ikke når det kan bli aktuelt, men for å spare borettslaget for denne ekstraordinære generalforsamlingen pga en formalitet er det også mulig å fatte et vedtak ved denne generalforsamlingen og gi en fullmakt som gjelder en stund fremover. Vi har fått denne fullmakten i 5 år allerede på generalforsamlingen i 2015 som ble vedtatt enstemmig, men den er nå løpt ut.

Vi ønsker å få en ny fullmakt for de neste 5 årene. Sammenslåing og deling av andeler har blitt gjort i borettslaget flere ganger før ved flere anledninger.

Forslag til vedtak

Eierne av andel 18 Axel Martin Dietrich og Marte Traae Magnusson får fullmakt for deling av andel 18 til andel 17 og 18. Ved en godkjenning av dette vil fullmakten gjelde i 5 år fra vedtaket er fattet.

Sak 5

Innkomne forslag fra styret: Loftsalg Karlstadgata 12

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Loftsutbygging på Karlstadgata 12 har vært et tema de siste 20 årene men det har ikke blitt gjennomført av forskjellige årsaker.

Den uavklarte situasjonen har av forskjellige årsaker satt en del viktige vedlikeholdssaker på vent i altfor mange år og det bør avklares nå hva som skjer med loftsutbyggingen.

Taket og fasaden må vedlikeholdes, og råloftet er som det står i dag ikke nyttig, ubrukt og ugunstig siden en brann raskt kan spre seg via loftet over hele bygningen.

Styret ønsker å avklare andelseiernes posisjon til saken ved en avstemning i generalforsamlingen.

I første omgang er det viktig å vite om det er et flertall for salget av råloftet og påfølgende utbygging av loftet.

I neste runde der det ligger tilbud på bordet innkalles det til (ekstraordinært) generalforsamling med konkrete forslag og utfyllende informasjon om salget der det stemmes over hvem det selges til og for hvor mye.

Tidligere avstemninger har vært for konkret i saken med en gang og med for lite informasjon til andelseierne slik at forslag ble nedstemt mest pga av for lite forhåndsinformasjon.

Nå er det for borettslaget mye enklere å avholde digitale ekstraordinære generalforsamlinger i slike saker og informere andelseierne på forhånd med de andre digitale verktøyene som står til rådighet.

Derfor mener styret at saken om loftssalget kan deles opp i 2 avstemninger på forskjellige tidspunkter med denne avstemningen som mer generelt i saken.

Styret jobber aktivt videre med saken i tilfelle vedtak for muligheten for salg.

Arealet på råloftet har allerede blitt taksert for noen år siden. Tidligere styret har vurdert forskjellige utbyggere og prioriterte til slutt personene som står bak Fagerborg Eiendom og fikk derfor et tilbud for salg av råloftet. Saken har ligget på is siden.

1. Fagerborg Eiendom, der de samme personene står bak som har bygd ut loftene i Helgesens gate 42A-D, har oppdatert tilbudet sitt 22.4.21 for råloftet til kr 2,85 Mio.

2. Andelseierne i 5.et under råloftet har over tid og i forskjellig sammensetning flere ganger uttalt interesse i å utvide leilighetene sine oppover. Men det har av hovedsakelig økonomiske grunner ikke blitt mer konkret enn uttalelser og utforming av planer.

Nå har borettslaget fått et oppdatert tilbud for salget av råloftet og andelseierne i 5. etasje får muligheten til å vurdere saken og eventuelt komme med ett eget tilbud.



Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten for å selge råloftet i Karlstadgata 12 for etterfølgende utbygging. Andelseiere i 5. etasje får muligheten til å vurdere saken og eventuelt kommet med et eget tilbud.



Sak 6

Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, bruk av grill

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I vedtektene finnes det ingenting om bruk av grill.

I Sofienbergparken Borettslag kan man bruke kullgrill i bakgården, og elektrisk grill og gassgrill på balkonger og elektrisk grill på takterrasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

En forutsetning er at balkongen har god utluftning både langs gulv og tak uten noen form for innglassing eller vegger o.l., slik at røyk raskt luftes ut.

På balkonger og takterrasser er det ikke tillatt å bruke kullgrill og engangsgrill pga av brannfaren. Takterrassene og balkonger med vegger o.l. er ikke egnet til grilling med gassgrill.

Forslag til vedtak

I Sofienbergparken borettslag kan man bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og elektrisk grill på takterrasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.



Sak 7

Innkommne forslag fra styret: Endring av vedtektene, peis/ildsted

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ved forandringer på ildsteder, og eller pipeløp, skal det søkes styret før oppstart av slikt arbeide kan utføres. Det er ikke tillatt å installere ildsted uten godkjenning fra styret.

Lufteventiler ovenfor vinduene må være åpne, fordi de er en del av ventilasjonssystemet og i tillegg veldig viktig for lufttilførelse i forbindelse med bruk av peis. Stengte lufteventiler ovenfor vinduene kan ved bruk av ildsted føre til undertrykk i leiligheten slik at røyk osv. kan suges inn i leiligheten og skape farlige situasjoner.

Forslag til vedtak

Ved forandringer på ildsteder, og eller pipeløp, skal det søkes styret før oppstart av slikt arbeide kan utføres. Det er ikke tillatt å installere ildsted uten godkjenning fra styret.



Sak 8

Innkommne forslag fra styret: Endring av vedtektene, utleie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har fått en del henvendelser av andelseiere som har gjort styret oppmerksom på mulig korttidsutleie av leilighetene. Det er ikke regulert i vedtektene våre sikkert også fordi det er et relativ nytt fenomen. OBOS har også tatt opp saken og gjort styrene oppmerksom og informert styrene om dette.

Forslag til vedtak

I Sofienbergparken Borettslag er korttidsutleie som f.eks. via AirBnB og lignende tillatt inntil 30 dager totalt pr. kalenderår, dvs. generelt sett kan eiere av borettslagsleiligheter leie ut / overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 dager per år, uten å måtte søke om dette til styret. Det henvises også til borettslagsloven der dette er regulert.



Sak 9

Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Agnieszka og Axel fra styret har vært på befaringer i borettslaget med flere eksperter for ventilasjonsanlegg.

Under befaringene ble det observert at flere avtrekk/lufteventiler var ganske nedstøvet.

I tillegg har relativt mange montert ekstra avtrekksvifter til avtrekk/lufteventiler.

Dette skaper feil trykk i ventilasjonssystemet med påfølgende dårlig avtrekk hos enkelte, fordeling av lukt til andre leiligheter osv.

Der det er dårlig avtrekk fra leilighetene så anbefales det hvis nødvendig og mulig å installere avtrekksvifte på toppen av ventilasjonsrøret dvs. på taket. Styret undersøker dette videre.

Lufteventilene ovenfor leilighetene er en del av ventilasjonssystemet i borettslaget og skal være åpen pga behov for frisklufttilførelse og fordi det skaper avtrekk via ventilasjonsrørene mot taket.

I tillegg er åpne lufteventiler ovenfor vinduene veldig viktig for lufttilførelse i forbindelse med bruk av peis. Stengte lufteventiler ovenfor vinduene kan ved bruk av ildsted føre til undertrykk i leiligheten slik at røyk osv. kan suges inn i leiligheten og skape farlige situasjoner.

Loftsleilighetene på 5. etasje i Helgesens gate 42A-D har et annet ventilasjonssystem installert pr leilighet.

Forslag til vedtak

Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden av andelseierne. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres til avtrekk/lufteventiler da dette skaper feil trykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget ikke fungerer optimalt. Det er også viktig å påse at ventilasjonsrister/-luker ikke er tildekket.

Allerede monterte avtrekksvifter må fjernes.

Lufteventiler ovenfor vinduene må være åpne.

Sak 10

Innkomne forslag fra styret: Endring av vedtektene, forkjøpsrett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Før var det vanlig å informere borettslagets beboere om salg av leiligheter på forhånd ved infoskriv i oppgangene slik at forkjøpsretten kunne brukes i tilfelle interesse. Det var god tid etter salget å bruke forkjøpsretten. Senere ble Fristen om fem hverdager tilføyd. og det ble i praksis ikke informert lenger om det. Axel kan ikke huske at borettslaget har fått forhåndsvarsler om eierskifte minst femten dager før siden han har blitt styreleder, det er tydeligvis en praksis som må bli brukt igjen.

Styret har derfor utarbeidet tilleggstekst til eksisterende tekst som skal tilføyes til vedtektene under Punkt 3-3 (2) og (4).

Eksisterende tekst i vedtektene (Vedtektene ligger i Vibbo):

3. Forkjøpsrett

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

Forslag til vedtak

3-3

(2) Borettslaget skal forhåndsvarsles minst femten dager før første planlagte visning slik at borettslagets andelseiere kan forhåndsinformeres av styret i god tid slik at andelseierne har god nok tid til å kunne forberede å ta i bruk forkjøpsretten sin.

(4) Forkjøpsretten skal meddeles borettslagets andelseiere i tillegg med melding på borettslagets Vibbo og ved infoskriv i alle 6 trappeoppganger.



Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Lars Hamli



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Axel Martin Dietrich

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Else Havnevik Devold

Maria Karine Tandberg Bøe

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Ine Birgitte Dalseg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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