

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sofienberggata 2 B-C Sameie
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 13.00 på Teams.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 07.04.2022
Styret i Sofienberggata 2 B-C Sameie

Simen Øby/s/ Stine Berg Lühr/s/ Jan Spadow/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Simen Øby	Sofienberggata 4
Styremedlem	Stine Berg Lühr	Henrik Klausens Gate 2
Styremedlem	Jan Spadow	Holmenveien 26
Varamedlem	Anette Unneberg	Sofienberggata 2 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sofienberggata 2 B-C Sameie

Sameiet består av 3 seksjoner.

Sofienberggata 2 B-C Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995024039, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sofienberggata 2 B-C

Gårds- og bruksnummer:

228 368

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

Sofienberggata 2 B-C Sameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er ingen revisor.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 642 420.

Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 837 506.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til strøm.

Videre er kostnadene til renhold og skadedyrbekjempelse noe over budsjett og kostnader til fjerning av graffiti var ikke beregnet i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 172 152 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 290 252.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold kun beregnet kostnader til ordinært 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofienberggata 2 B-C Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOFIENBERGGATA 2 B - C SAMEIE
ORG.NR. 995 024 039, KUNDENR. 5632

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 420	642 420	642 000	642 000
SUM DRIFTSINNEKTER		642 420	642 420	642 000	642 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-18 485	-17 973	-18 400	-19 000
Konsulenthonorar	5	-4 994	-4 713	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-143 894	-20 134	-150 000	-110 000
Forsikringer		-201 117	-175 708	-181 300	-211 000
Kommunale avgifter	7	-145 949	-142 624	-142 000	-152 300
Energi/fyring		-215 057	-154 593	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	8	-90 895	-105 612	-59 000	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-837 506	-638 471	-772 815	-784 415
DRIFTSRESULTAT		-195 086	3 949	-130 815	-142 415
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 934	22 125	3 000	0
Finanskostnader		0	-222	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 934	21 903	3 000	0
ÅRSRESULTAT		-172 152	25 852	-127 815	-142 415
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 852		
Fra opptjent egenkapital		-172 152	0		

SOFIENBERGGATA 2 B - C SAMEIE
ORG.NR. 995 024 039, KUNDENR. 5632

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		8 869	5 458
Driftskonto OBOS-banken		149 835	305 643
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 600
Sparekonto OBOS-banken		206 241	205 795
SUM OMLØPSMIDLER		364 945	520 530
SUM EIENDELER		364 945	520 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		290 252	462 404
SUM EGENKAPITAL		290 252	462 404
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 693	10 298
Skyldige offentlige avgifter		0	5 715
Annen kortsiktig gjeld		0	42 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 693	58 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 945	520 530
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2022
Styret i Sofienberggata 2 B - C Sameie

Simen Øby/s/

Stine Berg Lühr/s/

Jan Spandow/s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	576 000
Forretningslokale	66 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	642 420

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 994
SUM KONSULENTHONORAR	-4 994

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 530
Drift/vedlikehold VVS	-14 379
Drift/vedlikehold elektro	-46 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 426
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 441
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 894

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-141 674
Feieavgift	-4 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-145 949

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 508
Lyspærer og sikringer	-1 188
Renhold ved firmaer	-68 034
Andre fremmede tjenester	-9 094
Bank- og kortgebyr	-2 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 895

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	446
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 488
SUM FINANSINNTEKTER	22 934