



Årsmøte 2022

7971 Sofienberggata 35 Borettslag

Til andelseierne i Sofienberggata 35 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 22. mars 2022 kl. 17.30 på Matkurs i Malmøgata 9.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sofienberggata 35 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sofienberggata 35 Borettslag
avholdes 22. mars 2022 kl. 17.30 på Matkurs i Malmøgata 9.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av metode for avregning av fjernvarme eller fjerning av dette. Fra styret.
- B) Tilleggsreglement for booking av takterrasse. Fra styret.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Nguyen	Sofienberggata 35 E
Styremedlem	Pål Brun Haugen	Sofienberggata 35 B
Styremedlem	Sara Hedin	Sofienberggata 35 B
Styremedlem	Johan Olafsen	Sofienberggata 35 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sofienberggata 35 Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Sofienberggata 35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921635583, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sofienberggata 35 A - E
Sofienberggata 35 G - F

Gårds- og bruksnummer:

228 389

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

Sofienberggata 35 Borettslag 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 BDO AS.

Styrets arbeid 2021/2022

Styret har i borettslagets andre år fortsatt arbeidet med oppfølging av saker med utbygger, fulgt opp og gjort noen endringer i vedlikeholdsarbeidet, samt jobbet med forbedring av felles miljø.

Igjennom året har vi hatt flere digitale møter med Fredensborg for å sikre at rettighetene vi har innenfor garantien blir opprettholdt og utført. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, og må ses som et arbeid i prosess, hvor vi har vunnet frem på noen punkter, mens det er flere punkter som gjenstår. Mange av punktene mot utbygger, samt andre punkter som ikke er direkte relatert til feil og mangler fra utbygger, har dessverre blitt forsinket grunnet pandemien.

Vi har også begynt arbeidet med forbedring av utemiljøet vårt, hvor noe har blitt utført og annet gjenstår.

Utført:

- Kodelås til takterrassen
- Digital nøkkel til hoveddør – Unloc
- Belysning av inngangsparti
- Innkjøp av fellesgrill og plantekasser til takterrasse

Under arbeid:

- Ytterligere belysning av bakgård og søppelrom
- Nytt låssystem til søppelrom
- Rekkverk og mulig trapp ved inngangsparti
- Utevann og beplantning av takterrasse, samt bakgård
- Avregning av fjernvarme iht. vedtekter (egen sak GF)
- Trivselsregler takterrasse (bookingregler) (egen sak GF)

Annet:

- Det ble påbegynt en søknad til Kulturminnefondet for støtte til oppussing av de store lampene ved porten inn fra Sofienberggaten. Denne er satt i bero, da byggherren for oppussingen av Sjokoladefabrikken må ta disse ned ifbm. arbeidet sitt, og muligens kan sette disse i stand for oss. Videre belysning av bakgården er også satt i bero, da vi ønsker å se hvor mye lys som vil komme fra nabogården, spesielt fra den nye heissjakten, når den er ferdigstilt.

- Søknad om støtte til «Grønt uterom» sendes forhåpentligvis til OBOS i løpet av våren, etter at tilbud om installasjon av vann til takterrassen, samt budsjett for beplantning er utført.

- Styremedlem Pål Brun Haugen har flyttet, og avtrer sin post som styremedlem.

Vi ønsker Pål m. familie lykke til videre, og ønsker samtidig velkommen til våre nye beboere i stallbygget!

Med vennlig hilsen,

Tom, Sara, Pål og Johan

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 470 344.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 053 800.

Det er noe høyere enn budsjett og skylder hovedsakelig fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 105 077 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 462 334 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Sofienberggata 35 Borettslag.

Lån

Sofienberggata 35 Borettslag har lån i OBOS.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sofienberggata 35 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sofienberggata 35 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-28 11:35:02 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-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**SOFIENBERGGATA 35 BORETTSLAG
ORG.NR. 921 635 583, KUNDENR. 7971**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		357 256	157 429	357 256	462 333
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		105 077	199 827	130 000	77 065
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		105 077	199 827	130 000	77 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		462 334	357 256	487 256	539 398
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 051 128	922 753		
Kortsiktig gjeld		-588 794	-565 497		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		462 334	357 256		

SOFIENBERGGATA 35 BORETTSLAG
ORG.NR. 921 635 583, KUNDENR. 7971

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		312 600	472 245	302 016	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 156 412	1 000 852	1 145 984	1 448 000
Andre inntekter	3	1 332	5 595	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 470 344	1 478 692	1 448 000	1 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-1 692	-4 500	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-12 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 213	-8 375	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-75 518	-73 425	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-113 705	-157 228	-190 000	-177 000
Forsikringer		-77 052	-66 076	-80 000	-81 000
Kommunale avgifter	8	-148 347	-138 841	-163 000	-168 000
Energi/fyring	9	-379 598	-130 953	-224 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 024	-122 995	-123 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-90 409	-96 175	-107 000	-116 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 053 800	-807 759	-1 015 000	-1 067 935
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		416 544	670 933	433 000	380 065
DRIFTSRESULTAT		416 544	670 933	433 000	380 065
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 133	1 139	0	0
Finanskostnader	12	-312 600	-472 245	-303 000	-303 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-311 467	-471 106	-303 000	-303 000
ÅRSRESULTAT		105 077	199 827	130 000	77 065
Overføringer:					
Til annen egenkapital		105 077	199 827		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 000 000	137 000 000
Tomt		70 124 350	70 124 350
SUM ANLEGGSMIDLER		207 124 350	207 124 350
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 690	13 570
Andre kortsiktige fordringer	14	5 399	30 299
Driftskonto OBOS-banken		43 881	374 859
Sparekonto OBOS-banken		955 158	504 025
SUM OMLØPSMIDLER		1 051 128	922 753
SUM EIENDELER		208 175 478	208 047 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 *			
5000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	281 683	176 606
SUM EGENKAPITAL		456 683	351 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 713 000	20 713 000
Borettsinnskudd	17	186 417 000	186 417 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		207 130 000	207 130 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-4 913	-2 956
Påløpte renter		520 359	521 541
Annen kortsiktig gjeld	18	73 348	46 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		588 794	565 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 175 478	208 047 103
Pantstillelse	19	207 130 000	207 130 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sofienberggata 35 Borettslag

Tom Nguyen/s/

Pål Brun Haugen/s/

Sara Hedin/s/

Johan Olafsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	804 108
Fjernvarme	226 156
Bredbånd	123 400
Eiendomsskatt	2 748
Kapitalkostnader på IN-lån	308 515
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 085
Overført til kapitalkostnader	-312 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 156 412

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 282
Nøkler	50
SUM ANDRE INNTEKTER	1 332

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 213.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 295
Drift/vedlikehold elektro	-3 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 456
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 891

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 705
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 748
Vann- og avløpsavgift	-109 222
Renovasjonsavgift	-36 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 347

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-69 220
Fjernvarme	-310 378
SUM ENERGI / FYRING	-379 598

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-423
Vaktmestertjenester	-76 894
Andre fremmede tjenester	-9 431
Andre kontorkostnader	-719
Porto	-507
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 409

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 133
SUM FINANSINNTEKTER	1 133

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-314 209
Renter til utbygger	1 609
SUM FINANSKOSTNADER	-312 600

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	137 000 000
-----------------------------	-------------

SUM

BYGNINGER	137 000 000
------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.228/bnr.389

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - lån	1 047
--------------------------	-------

Avvik innkreving, korrigeres 2022	2 608
-----------------------------------	-------

Avvik innkreving, korrigeres 2022	1 744
-----------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 399
---	--------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	281 683
----------------------	---------

Egenkapital fra IN tidligere	0
------------------------------	---

Egenkapital fra IN 2021	0
-------------------------	---

Reduksjon EK fra IN	0
---------------------	---

SUM ANNEN EGENKAPITAL	281 683
------------------------------	----------------

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019	20 713 000
-------------------	------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
--------------------------------------	---

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
---------------------------------	---

Nedbetalt tidligere, IN	0
-------------------------	---

Nedbetalt i år, IN	0
--------------------	---

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	20 713 000
------------------------------------	-------------------

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/11-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2030	
3, 6		700
4		750
2, 10, 13, 20		800
11, 27		850
17, 18, 24		900
9, 25		950
16		1 000
23		1 050
1		1 200
5, 30, 31		1 400
8, 32		1 450
12, 15		1 500
19, 29		1 550
22, 26		1 600
7, 34, 35		1 700
14		1 800
21		1 850
28		1 950
33		2 200

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-186 417 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-186 417 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-73 348
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 348

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	186 417 000
Pantelån	20 713 000
Bregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	207 130 000

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

Bygninger	137 000 000
Tomt	70 124 350
TOTALT	207 124 350

Innkomne forslag/saker:

- A. Vedtektene krever at bruken av fjernvarme skal avregnes og fordeles mellom beboerne. Styret har ikke kommet til enighet om vi skal gå bort ifra dette eller velge en metode å gjøre dette på.
Alternativ 1 er å gå bort ifra avregning av fjernvarme, og la fordelingsnøkkelen stå slik den er i dag. Eventuelt overskudd vil tilfalle fellesskapet. I så tilfelle må vedtektene endres.
Alternativ 2 er å gå til innkjøp av radiosendere og tilhørende tjenester fra et selskap, som sender disse tallene til OBOS for avregning. Dette er noe kostbart i både innkjøp og tjenestepriis, men selskapet selv viser til en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk hos sine kunder på 25%. Styret vil presentere detaljene på årsmøtet.
- B. Det er ytret ønske om å kunne booke hele eller deler av takterrassen, og det er et behov for et reglement rundt dette. Om man kan booke hele takterrassen, vil da området ikke være til fri disposisjon til beboerne, slik det er beskrevet i reglene og disse må følgelig endres.
Styret legger til forslag at vi utformer et eget reglement under trivselsreglene, og henviser til denne fra vedtektene.
Årsmøtet bes om å ta stilling til følgende problemstillinger:
- Skal beboere kunne booke et eller begge bordene?
 - -- ^^--booke hele takterrassen?
 - Bør det være tidsbegrensninger, eks. maksimum 3 timer?
 - Begrensninger for booking på helligdager?
- Styret lager en mal og fyller inn på årsmøtet.

Annen informasjon om borettslaget

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

Bygårdsservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt.

Parkering

Andelseierne kan leie plasser i Sofienberggata 39 - naboeiendom.

Garasjeanlegget drives av Aimo Park Norway AS.

Ved ønske om plass, ta kontakt med Aimo Park Noeway AS:

Murad Ishqair

+47 21 00 76 70

+47 484 82 884

Murad.ishqair@aimopark.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7166339.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall etter nærmere avtale på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Kontaktinformasjon til styret – beboerportal – hjemmeside

Styret i borettslaget har e-postadresse: s35@styrerommet.no
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.

All informasjon fra styret vil i hovedsak distribueres elektronisk per mail og på den/de sider best egnet formålet. Borettslaget har webside www.sfbg35.com som er ment for generell offentlig informasjon.

Alle beboere og styret har i tillegg egne innlogginger til <https://vibbo.no/sofienberggata-35>
Her finnes også relevant informasjon om borettslaget, som kontaktinformasjon med mer.

7971 Sofienberggata 35 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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