



INNKALLING 2025

Borettslaget Sofienbergløkka

Torsdag 05.06.2025 kl. 17:00

Bakgården i borettslaget.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofienbergløkka

Tid og sted: Torsdag 05.06.2025 kl. 17:00 - Bakgården i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Punkt som skal inn i husordensreglene - Ventilasjon
- 5.2 Punkt som skal inn i husordensreglene - Peis

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 116.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Punkt som skal inn i husordensreglene - Ventilasjon

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med ventilasjonsanlegg som sikrer tilførsel av frisk luft til stue og soverom, samt utsug av brukt luft på bad og kjøkken. Ventilasjonskanalene på bad og kjøkken fungerer ved at de trekker luft ut av leiligheten, noe som skaper et undertrykk som igjen trekker inn frisk luft gjennom ventilene i stue og soverom.

Luftelukene i leilighetene skal alltid holdes åpne. For å opprettholde et godt inneklima og forebygge soppskader, bør lukene også holdes noe åpne i vinterhalvåret.

Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes, for eksempel ved å tapetsere over eller lime igjen, da dette hindrer inspeksjon og funksjon av ventilasjonssystemet.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på ventilasjonskanalene. Beboere skal benytte kjøkkenvifte med kullfilter for avtrekk.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i husordensreglene:

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med ventilasjonsanlegg som sikrer tilførsel av frisk luft til stue og soverom, samt utsug av brukt luft på bad og kjøkken. Ventilasjonskanalene på bad og kjøkken fungerer ved at de trekker luft ut av leiligheten, noe som skaper et undertrykk som igjen trekker inn frisk luft gjennom ventilene i stue og soverom.

Luftelukene i leilighetene skal alltid holdes åpne. For å opprettholde et godt inneklima og forebygge soppskader, bør lukene også holdes noe åpne i vinterhalvåret.

Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes, for eksempel ved å tapetsere over eller lime igjen, da dette hindrer inspeksjon og funksjon av ventilasjonssystemet.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på ventilasjonskanalene. Beboere skal benytte kjøkkenvifte med kullfilter for avtrekk.

5.2 Punkt som skal inn i husordensreglene - Peis

Tilkobling av peis

Ønsker du å installere peis i leiligheten, må du først søke styret om godkjenning. Av hensyn til brannsikkerhet kan søknaden kun innvilges dersom det finnes et rehabilitert og godkjent pipeløp tilgjengelig.

Før peisen tas i bruk, må installasjonen inspiseres av en fagperson. Styret samarbeider med en uavhengig inspektør vi har tillit til, og bestiller inspeksjonen i samråd med beboer. Kostnaden dekkes av beboer. Endelig godkjenning gis først når en skriftlig rapport foreligger. Dersom peisen ikke blir godkjent, må nødvendige utbedringer gjennomføres før bruk.

Det presiseres at beboer er personlig ansvarlig for eventuelle materielle skader eller personskader som skyldes bruk av ildsted som ikke er godkjent eller installert i henhold til gjeldende forskrifter.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i husordensreglene:

Tilkobling av peis

Ønsker du å installere peis i leiligheten, må du først søke styret om godkjenning. Av hensyn til brannsikkerhet kan søknaden kun innvilges dersom det finnes et rehabilitert og godkjent pipeløp tilgjengelig.

Før peisen tas i bruk, må installasjonen inspiseres av en fagperson. Styret samarbeider med en uavhengig inspektør vi har tillit til, og bestiller inspeksjonen i samråd med beboer. Kostnaden dekkes av beboer. Endelig godkjenning gis først når en skriftlig rapport foreligger. Dersom peisen ikke blir godkjent, må nødvendige utbedringer gjennomføres før bruk.

Det presiseres at beboer er personlig ansvarlig for eventuelle materielle skader eller personskader som skyldes bruk av ildsted som ikke er godkjent eller installert i henhold til gjeldende forskrifter.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B (2024-2025)

Styremedlem Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A (2023-2025)

Styremedlem Alexander Krosby, Conradis gate 3 A (2023-2025)

Styremedlem Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B (2024-2026)

Styremedlem Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13 A (2024-2026)

Varamedlem Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)

Varamedlem Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Kamilla Derås, Conradis gate 3 B ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Styrets innstilling: Kamilla Derås velges som styreleder for ett år til

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Eivor Hausken Sande ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Alexander Krosby ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Legges fram i møtet

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Marie Blekastad ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Vegard Røsholm ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Legges fram i møtet

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomité.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	338 708	729 737
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	371 887	-290 653
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 811	-100 376
B. Årets endring disponible midler	286 076	-391 029
C. Disponible midler	624 784	338 708
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	665 026	1 015 626
Kortsiktig gjeld	-40 242	-676 919
C. Disponible midler	624 784	338 708

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
Sum leieinntekt		2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 391 135	2 122 269	2 382 000	2 496 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 356	16 356	16 000	16 000
Styrehonorar	2	116 000	116 000	116 000	116 000
Driftskostnad					
Energikostnad		115 289	125 885	165 000	135 000
Kostnad eiendom/lokale	4	126 434	108 449	125 000	123 400
Kommunale avgifter/renovasjon		563 709	531 357	614 000	630 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 840	1 438	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	160 405	689 233	560 000	1 040 000
Revisjonshonorar		6 269	5 986	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		129 915	123 259	130 000	135 000
Andre honorar	7	19 978	20 087	9 000	10 000
Kontorkostnad		1 117	82	0	0
TV/bredbånd		128 257	128 257	134 000	134 000
Kontingent og gaver		12 900	12 900	13 000	13 000
Forsikring		359 392	329 432	359 000	413 000
Andre kostnader	8	7 486	6 197	12 000	10 000
Sum kostnad		1 769 345	2 214 916	2 259 000	2 785 400
Driftsresultat		621 790	-92 647	123 000	-289 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 961	56 378	0	0
Rentekostnad		302 863	254 384	290 000	298 000
Netto finansposter		249 902	198 006	290 000	298 000
Årsresultat		371 887	-290 653	-167 000	-587 200
Overført til/fra annen egenkapital		371 887	-290 653	0	0
SUM OVERFØRINGER		371 887	-290 653	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 688 964	7 688 964
Sum anleggsmidler		7 688 964	7 688 964
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 190	4 643
Andre kortsiktige fordringer		6 024	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 360	18 094
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		635 451	992 890
Sum omløpsmidler		665 026	1 015 626
SUM EIENDELER		8 353 990	8 704 591

Balanse 2024 Borettslaget Sofienbergløkka

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 727 244	1 355 357
Sum opptjent egenkapital		1 727 244	1 355 357
Sum egenkapital	9	1 731 544	1 359 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 988 704	5 074 515
Borettsinnskudd		1 593 500	1 593 500
Sum langsiktig gjeld		6 582 204	6 668 015
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 728	0
Leverandørgjeld		18 678	667 363
Påløpne renter		1 636	1 596
Annen kortsiktig gjeld		1 200	7 960
Sum kortsiktig gjeld		40 242	676 919
Sum gjeld		6 622 446	7 344 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 353 990	8 704 591
Pantstillelser	11	6 582 204	6 668 015

Sted: _____ Dato: _____

Kamilla Derås
Styreleder

Marit Borgen Vaule
Styremedlem

Alexander Krosby
Styremedlem

Eivor Hausken Sande
Styremedlem

Eirik Tryggve Bolstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 844 136	1 603 608
3619 Dugnadstillegg	24 000	42 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	134 160	129 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	301 471	247 931
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	87 368	99 130
Sum	2 391 135	2 122 269

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 356	16 356
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	116 000	116 000
Sum	132 356	132 356

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt :0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 688 964
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 688 964
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 688 964
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr. 86744426.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 43 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 228, b.nr 11 og 360 i 301 Oslo kommune. Eiertomt på 888 kvm. 18% av kostpris er 1 384.013.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 600	1 600
6310 Fast vaktmestertjeneste	100 488	83 417
6360 Annet renhold	119	0
6362 Skadedyrutryddelse	15 078	14 561
6392 Containerleie/tømming	9 149	8 871
Sum	126 434	108 449

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	1 127	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 329	1 438
6552 Driftsmateriell	2 384	0
Sum	5 840	1 438

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	7 495	11 502
6603 Vedlikehold elektro	4 699	6 849
6617 Vedlikehold brannvernustyr	117 024	647 405
6630 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 187	10 078
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 399
Sum	160 405	689 233

Konto 6617 gjelder brannslukkere og avtaler.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 897	6 297
6720 Juridisk honorar	12 081	13 790
Sum	19 978	20 087

Konto 6714 gjelder Godkjenning nye eiere og varsel felleskostnader,fakturering av diverse.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 883	3 067
7719 Møter, div. styret	248	1 600
7770 Betalingskostnader	1 047	1 034
7773 Omkostninger innkreving	2 307	533
7795 Husleietap	0	-36
Sum	7 486	6 197

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 300	0	4 300
Sum innskutt egenkapital	4 300	0	4 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 355 357	371 887	1 727 244
Sum opptjent egenkapital	1 355 357	371 887	1 727 244
Sum egenkapital	1 359 657	371 887	1 731 544

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Østlandet
Lånenummer:	18297607606
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 350 000
Lånesaldo 01.01:	5 074 515
Avdrag i perioden:	85 811
Lånesaldo 31.12:	4 988 704
Saldo 5 år frem i tid:	4 473 724

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18297607606	1	154 151	154 151
	1	153 221	153 221
	1	148 362	148 362
	1	148 020	148 020
	1	139 668	139 668
	1	135 644	135 644
	3	132 645	397 935
	4	129 304	517 216
	1	128 317	128 317
	4	127 596	510 384
	1	124 524	124 524
	3	119 699	359 097
	3	107 019	321 057
	11	100 604	1 106 644
	3	95 668	287 004
	4	89 366	357 464

Lånenr. 9820.77.48668 ble tatt opp i 2019 ifb. med vedlikehold fasader og innfrielse av lån 9820.76.64480.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 988 704
Innskuddskapital	1 593 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	6 582 204
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 688 964

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sofienbergløkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sofienbergløkka

Styreleder	Kamilla Derås (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Alexander Krosby (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Eivor Hausken Sande (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Eirik Tryggve Bolstad (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Marit Borgen Vaule (sign.)	18.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sofienbergløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sofienbergløkka som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
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."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Sofienbergløkka

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kamilla Derås, Conradis gate 3 B
Styremedlem, Eivor Hausken Sande, Conradis gate 3 A
Styremedlem, Eirik Tryggve Bolstad, Conradis gate 3 B
Styremedlem, Alexander Krosby, Conradis gate 3 A
Styremedlem, Marit Borgen Vaule, Skjelderups gate 13A
Varamedlem, Vegard Røsholm, Skjelderups gate 13 A
Varamedlem, Marie Blekastad, Skjelderups gate 13 A

Styret i Borettslaget Sofienbergløkka består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Sofienbergløkka er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Sofienbergløkka ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 953948311
Borettslaget Sofienbergløkka består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Sofienbergløkka er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86744426.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Borettslaget Sofienbergløkka har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Årlig sjekkliste HMS

Vi fikk gjennomført den årlige HMS sjekklisten på vårdugnaden. Et av avvikene var at det blir oppbevart en del private ting både utenfor dører i trappeoppganger og kjeller. Det vil bli hengt opp lapp på dør til de det gjelder, og de som oppbevarer ting i kjeller er varslet.

Kontroll av brannalarm:

Vi har hatt kontroll av brannalarmanlegget. Det fungerer som det skal, men pga. alder anbefales det at det byttes. Dette står på styrets agenda, men på grunn av andre utgifter knyttet til brannsikring og piperehabilitering vil dette utsettes noen år slik at vi får spredt utgiftene over tid og slipper store økninger i fellesutgifter. Anbefaler beboere om å ha egne brannalarmer som ekstra sikkerhet.

Brannsikring:

Installasjon av nye brannslukningsapparater i samtlige oppgangs- og fellesarealer. Oppdatering av plansjer for rømningsveier samt fullføring av arbeidet med å sikre brannskillet mellom kjeller og første etasje.

El-anlegg

Det har blitt innhentet priser på elektrikertjenester, og det vil på sikt utføres en kontroll av el-anlegg.

Styrets arbeid

Gjennom styreåret 2024/2025 har det blitt avholdt 8 fysiske styremøter. Vi har hatt hovedfokus på piperehabiliteringen, men det har blitt gjort flere forbedringer både i forhold til økonomi og annet vedlikehold av borettslaget.

Oppsummert har styret jobbet med følgende saker:

Brannsikring:

I løpet av året har styret prioritert en rekke forbedrings- og utbedringsinitiativer for å styrke byggets brannsikring. Flere avvik har blitt utbedret, inkludert installasjon av nye brannslukningsapparater i samtlige oppgangs- og fellesarealer, oppdatering av plansjer for rømningsveier samt fullføring av arbeidet med å sikre brannskillet mellom kjeller og første etasje. Disse tiltakene er avgjørende for å opprettholde et høyt sikkerhetsnivå og for å sikre at bygningen oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Det skal også bemerkes at enkelte større utbedringer, slik som utskifting av vinduer og dører, er utsatt til neste år. Dette skyldes forsinkelser knyttet til større kostnadskrevende prosjekter i 2023, som har påvirket tilgjengelige ressurser og økonomi i 2024. Som følge av dette er de gjenværende større brannsikringstiltakene midlertidig utsatt, men vil bli prioritert i kommende periode for å sikre ytterligere forbedringer av byggets brannsikkerhet.

Piperehabilitering:

I løpet av 2024 og første kvartal av 2025 avsluttet styret arbeidet med pipesaken. I desember ble det inngått en forliksavtale med entreprenøren som utførte piperehabiliteringen i 2017/2018. Avtalen innebar at borettslaget skulle betale 385 000 kroner ekskl. mva. for ny rehabilitering av 10 pipeløp. Dette inkluderte både utbedring av skorsteiner i mur og installasjon av nye foringsrør.

Et sentralt vilkår i avtalen var at Feie- og Tilsynstjenester AS – firmaet som opprinnelig avdekket feil og brannfare etter første rehabilitering – skulle godkjenne det nye arbeidet før faktura kunne betales. Rehabiliteringen ble gjennomført over tre uker i februar og mars, og ble godkjent en uke etter ferdigstilling.

Under arbeidet ble det imidlertid avdekket at kun ni pipeløp faktisk var forsøkt rehabilitert i 2017/2018, til tross for at både avtalen og fakturaen den gang oppga ti løp. Som følge av dette har borettslaget tilbakeholdt 76 286 kroner etter forhandlinger med motpartens advokat.

Borettslaget planlegger nå å legge ut det siste pipeløpet – løp nr. 18 i Conradis gate 3A – på anbud for rehabilitering i 2025. Dette fordi tre leiligheter i denne oppgangen har peis, men ikke tilgang til et rehabilitert pipeløp.

Økonomi:

Inntektene for året var som forventet og i tråd med budsjettet. Flere kostnadsposter ble imidlertid lavere enn antatt: Strøm ble 50.000 kroner billigere enn budsjettet, og kommunale avgifter endte også 50.000 kroner under, ettersom økningen ble lavere enn varslet fra Oslo kommune. Det største avviket var knyttet til vedlikehold, der 400.000 kroner ikke ble brukt som planlagt grunnet utsettelse av pipesaken til 2025. Øvrige

kostnader holdt seg innenfor budsjett, og samlet ga dette et overskudd på 371.887 kroner – om lag 500.000 kroner bedre enn budsjettet. Dette har styrket likviditeten, som ved utgangen av 2024 er tilbake på anbefalt nivå med 625.000 kroner, tilsvarende ca. 15.000 kroner per enhet.

Økonomiske tiltak:

Det siste året har vi sett gjennom alle avtaler, som strøm, internett og forsikringer for å se om vi kan redusere unødvendige kostnader. Vi har generelt ganske gode avtaler, men har gjort følgende tiltak:

Tilpasset avfallsdunker og søppelhåndtering: Vi har redusert til én restavfallsdunk både i Conrads gate og Skjelderups gate, noe som fungerer svært godt og sparer borettslaget for over 140.000 kroner i året. Vi har fortsatt en del dunker til papir, men disse betaler vi ikke noe for, og derfor er det mest praktisk at de blir værende.

Vi har avsluttet fast avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS grunnet lite aktivitet på fellene de siste årene. Dette sparer borettslaget for 15.000 i året.

Vi er også i prosess med å flytte over borettslagets lån til DNB for å få bedre lånevilkår.

Radonmålinger:

Vi har tidligere vurdert å gjøre utbedringer knyttet til radonnivåene i kjelleren. Etter brannsikringsarbeidet ser vi imidlertid en tydelig forbedring. Et aktivt målepunkt som tidligere viste verdier over 100 Bq/m³, har det siste året hatt et gjennomsnitt på 54 Bq/m³. Dette tyder på at brannsikringen har hatt god effekt på luftlekkasjer fra kjelleren, og at radonnivåene nå ligger godt innenfor anbefalte grenser.

Oppfølging av forsikringssaker

Vi har hatt 4 forsikringssaker i 2024, som i hovedsak omhandler lekkasje. Det har vært færre brudd på vannrør, men vi har hatt befarung av flere rørleggerbedrifter for å innhente pris på utskiftning av gamle rør. Dette har vist seg å være ganske omfattende og dyrt, og vi har blitt enige om å vente med det da vi har flere større utgifter i forbindelse med brannsikring.

Husordensregler

Styret har mottatt noen naboklager hvor det har blitt spilt musikk i tidsrommet hvor det skal være stille. Vil derfor minne om å ta hensyn til hverandre og at det skal være stille etter 23. Eventuelle konflikter mellom beboere må primært løses dem imellom, og ikke belastes styret.

Sosialt:

Det var utrolig hyggelig at vi fikk til en felles tenning av julegran sammen med de andre borettslagene. Vi håper dette kan bli en ny tradisjon, og at vi kan få til flere sosiale arrangementer i bakgården! Vi har snakket med de andre borettslagene om å få til et tettere samarbeid når det kommer til sosiale arrangementer, og skal prøve å få til en bakgårdsloppis etter sommeren.

Annet:

Elektriker har gjort feilsøking på lyset i Skjelderups gate 13B og koblet ut en mulig feil som kan ha forårsaket strømbruddet i trappeoppgangen. Samtidig hentet vi inn flere tilbud på elektrikertjenester for bedre priser, både for borettslaget og for beboere privat. Beboere vil bli informert om avtale og priser når det er klart. På sikt vil vi også gjennomføre en kontroll av el-anlegg.

Gjennomført befarung av ventilasjon i kjelleren; ventilasjonen viste seg å være tilfredsstillende. Har også fått en liste med råd og tiltak som kan gjøres på sikt, og som omhandler hele bygget. Vi har lagt til noen punkter som omhandler ventilasjon i husordensreglene, dette gjelder alle private husstander og alle bes lese gjennom det.

Kontroll av brannalarm: Assemblin var her 28. mars for kontroll av anlegget. Kontrollen gikk bra og vi fikk oppdatert software i 13a, som nå gjør at det skal være mulig å skru av alarm uten å ta sikringen. Anlegget fungerer som det skal, men pga. alder anbefales det

at det byttes. Anbefaler beboere om å ha egne brannalarmer som ekstra sikkerhet.

Vi har gjennomført flere mindre vedlikeholdsoppgaver:

- Kjøpt inn en grovstøvsuger og høytrykkspyler til bruk på dugnader.
- Smurt låsene på smijernsportene.
- Skrudd igjen et vindu som ikke lot seg lukke i trappeoppgangen til Skjelderups gate 13B.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 05.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

