



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 896 238  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 976896238

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 878 156	1 873 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 878 156</b>	<b>1 873 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 144 411	1 476 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 212 871</b>	<b>1 544 786</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>665 285</b>	<b>328 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 236	37 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 236</b>	<b>37 457</b>
Annen finanskostnad		98 315	106 423
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 315</b>	<b>106 423</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 079</b>	<b>-68 966</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 206	259 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		156	17 251
Andre fordringer		14 145	12 312
Sum fordringer		14 301	29 563
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 151	999 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 151	999 298
Sum omløpsmidler		1 532 452	1 028 861
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		241 489	
Udekket tap			369 718
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>241 489</b>	<b>-369 718</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>241 489</b>	<b>-369 718</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 258 754	1 374 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 258 754</b>	<b>1 374 679</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 258 754</b>	<b>1 374 679</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		486	570
Leverandørgjeld		7 924	10 702
Annen kortsiktig gjeld		23 799	12 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 209</b>	<b>23 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 290 963</b>	<b>1 398 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347589

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 976 896 238  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 878 156	1 873 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 878 156</b>	<b>1 873 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 144 411	1 476 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 212 871</b>	<b>1 544 786</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>665 285</b>	<b>328 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 236	37 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 236</b>	<b>37 457</b>
Annen finanskostnad		98 315	106 423
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 315</b>	<b>106 423</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 079</b>	<b>-68 966</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 206	259 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		156	17 251
Andre fordringer		14 145	12 312
Sum fordringer		14 301	29 563

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 151	999 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 151	999 298

Sum omløpsmidler		1 532 452	1 028 861
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 532 452	1 028 861
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 489	
Udekket tap			369 718



Sum opptjent egenkapital	241 489	-369 718
Sum egenkapital	241 489	-369 718
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 258 754	1 374 679
Sum annen langsiktig gjeld	1 258 754	1 374 679
Sum langsiktig gjeld	1 258 754	1 374 679
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	486	570
Leverandørgjeld	7 924	10 702
Annen kortsiktig gjeld	23 799	12 627
Sum kortsiktig gjeld	32 209	23 899
Sum gjeld	1 290 963	1 398 578
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4235  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Klubbhuset Kolbotn IL, Kongeveien 44, 1412 Sofiemyr.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Etter årsmøtet vil det som vanlig bli et beboermøte. Her vil styret blant annet orientere om nye avfallsrutiner som iverksette etter sommerferien. Her er det også rom for beboerne å stille spørsmål om smått og stort.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Retningslinjer for installering av luft til luft varmepumpe.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4235 Årsregnskap.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

## Sak 7

### Retningslinjer for installering av luft til luft varmepumpe.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret legger her frem forslag om retningslinjer for installering av luft til luft varmepumpe.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas og innlemmes i husordensreglene som nytt punkt § 10.

#### Forslag til vedtak

Styret innstiller på at forslaget vedtas og innlemmes i husordensreglene som nytt punkt § 10 Retningslinjer for installering av luft til luft varmepumpe.

#### Vedlegg

2. Retningslinjer varmepumpe.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Haugen

##### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Erling Due

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Lislien Grimstad
- Rebecca Michele Benestad



Sak 9

## **Valg av valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ingelin Grov
- Jørn Willy Lillevold



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter. Dessuten er det sendt ut rundskriv til beboerne, både som innlegg på Vibbo og pr post.

Ved siden av vanlige møter har vi naturligvis også hatt kommunikasjon med e-post og telefon, samt en del befaringer.

Her er status på de største oppgavene som styret har jobbet med i 2025.

### Dugnad

De siste årene har sameiet gjennomført 2 dugnader årlig, og slik gjorde vi også i 2025.

Det utføres en hoved dugnad på våren med fokus på feiing, barking, raking av kvist og kvast og beskjæring av busker. Ved siden av dette blir alle garasjene spylt og feid, og trapper og rekkverk males dersom været tillater det.

Høstdugnaden har fokus på å beskjære busker og kratt. Grunnet mer fuktig klima vokser alt mye mer enn før, og for å unngå at dette brer seg utover gangveier på høst og vinter, beskjærer vi disse. Dette medfører at det blir lettere å bevege seg mellom våte hekker og busker, og det letter også snøryddingen.

Vårdugnaden hadde bra oppmøte, og vi hadde kaffe og kaker i en pause. Dette er blitt en viktig møteplass hvor gamle og nye beboere treffes.

Høstdugnaden hadde litt mindre oppmøte, men vi fylte likevel opp en container. Her serverte Are og Eirin grillede pølser, samt at vi hadde kaffe og kaker i en pause.

Av erfaring lar vi container for hageavfall stå en uke. Da har alle mulighet til å bidra, selv om ikke dugnads dagen passer. Og vi ser at mange er flittige gjennom hele denne uka, slik at containeren er stappfull når den hentes.

### Balkonger

Vi har gjennomført befarings av en del balkonger som en oppfølging av jobben vi hadde med 3 balkonger i Konglestien. Der ble alt revet og bygget opp igjen fra bunnen grunnet råte. Dette medførte en kostnad på over en million for tre balkonger.

Styret følte seg litt bondefanget av hele den prosessen, derfor leide vi nå inn en annen samarbeidspartner for å bistå oss med å sjekke tilstand og komme med forslag til utbedring der det er nødvendig. USBL prosjekt har bistått oss med denne kartleggingen.

Det ble gjennomført befarings av ca 1/3 av sameiets balkonger, og det ble plukket ut balkonger fra alle etasjer, deriblant noen som vi visste hadde en del problemer.

I rapporten som ble laget av USBL prosjekt etter befaringsen påvises skjevheter, fukt, råte og membran som ikke fungerer. Noe skyldes konstruksjon, noe skyldes alder og noe kan tilskrives dårlig vedlikehold. Alt dette er noe vi er kjent med, og heldigvis ikke noen dramatiske nyheter. Kort oppsummert anbefaler de rehabilitering av balkongene. Hvor mye vil variere mellom de forskjellige, men generelt bør vi rive ned til bjelkelaget og bygge opp på nytt, likt det som er i dag. Noen steder må kanskje dragere byttes, andre steder kan de gjenbrukes.

Styret jobber videre med dette utover i 2026. Første steg vil være å lage en anbudsinnbydelse for å skaffe oversikt over kostnadene.

### Drenering

Det er blitt gravd ned en rist tvers over veien mellom garasje og postkasse stativ i konglestien.



Dette er ment å være et supplement til eksisterende kum. Den klarer ikke ta unna alt når det regner mye, og vi får da overvann nedover som har ødelagt mye, særlig mellom nr

Denne rista med tilhørende vannrenne fanger opp overflatevann som renner forbi kummen og leder det tilbake ned i kummen via nedgravde rør. Foreløpig ser dette ut til å være en løsning som fungerer bra.

#### Postkasser

Det er kjøpt inn nye postkasser til hele sameiet. De vil bli byttet med de eksisterende kassene utpå våren. Parallelt med dette vil postkasse stativet i Konglestien bli byttet ut,

Dette gjøres for at det skal se penere ut, da en del av de gamle kassene begynner å bli slitt. Det er også veldig stor forskjell på merking av kassene.

Utover dette er det ikke gjennomført noen større prosjekter, i tråd med hva som ble signalisert på forrige årsmøte. Vi må prioritere å bygge opp mer kapital før vi iverksetter større tiltak



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter for elbil. Når det gjelder driftskostnadene er dem lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble lavere kostnader til drift og vedlikehold bygninger, konsulenthonorar og forsikring. Samtidig var det litt høyere kostnader til energi/fyring og andre driftskostnader. Både finanskostnader og inntekter lavere enn budsjettert.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 243.

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sofiemyråsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofiemyråsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



**SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976896238, KLIENTNR. 4235**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 847 016	1 847 016	1 847 016	2 032 000
Ladeinntekter elbil		31 140	0	0	0
Andre inntekter		0	26 685	31 000	31 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 878 156</b>	<b>1 873 701</b>	<b>1 878 016</b>	<b>2 063 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-89 925	-86 465	-89 000	-93 005
Konsulenthonorar		-12 646	-27 504	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-126 855	-431 949	-325 000	-351 500
Forsikringer		-311 688	-287 317	-346 000	-387 520
Kommunale avgifter	7	-1 044	-439	-1 800	-1 980
Energi/fyring	8	-52 999	-46 084	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 528	-281 316	-228 000	-234 840
Andre driftskostnader	9	-311 226	-306 252	-299 500	-314 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 212 871</b>	<b>-1 544 786</b>	<b>-1 448 300</b>	<b>-1 552 145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>665 286</b>	<b>328 916</b>	<b>429 716</b>	<b>510 855</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	44 236	37 457	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-98 315	-106 423	-196 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-54 079</b>	<b>-68 966</b>	<b>-188 000</b>	<b>-79 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>611 206</b>	<b>259 950</b>	<b>241 716</b>	<b>431 855</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		-369 717	-259 950		
Til opptjent egenkapital:		241 489	0		



## SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976896238, KLIENTNR. 4235

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		156	17 251
Forskuddsbetalte kostnader		14 145	12 312
Driftskonto OBOS-banken		466 010	771 577
Sparekonto OBOS-banken		1 052 141	227 721
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		241 489	0
Udekket tap		0	-369 718
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>241 489</b>	<b>-369 718</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 258 754	1 374 679
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 258 754</b>	<b>1 374 679</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 799	12 627
Leverandørgjeld		7 924	10 702
Påløpte renter		486	570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 209</b>	<b>23 899</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 532 452</b>	<b>1 028 861</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 09.02.2026  
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/

Kari Inger Bekeng/s/

Martin Kristian Brevik/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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 847 016
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 847 016</b>

**NOTE 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2024/2025	-60 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-60 000</b>

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 500
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 500</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 800
Drift/vedlikehold elektro	-4 706
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 464
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 820
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 985
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-126 855</b>

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 044
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 044</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 999
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-52 999</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-9 488
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 457
Vaktmestertjenester	-253 660
Andre driftskostnader	-4 611
Trykksaker	-175
Andre kontorkostnader	-12 312
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 873
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-311 226</b>

**NOTE 10****FINANSINNETEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	31 926
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 734
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 420
Andre renteinntekter	156
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>44 236</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-98 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 315</b>

**NOTE 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-900 000

Økning 2024

-600 000

Nedbetalt tidligere

125 321

Nedbetalt i år

115 925

---

-1 258 754**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 258 754**

---



## *Sofiemyråsen Boligsameie*

### **Retningslinjer for installering av luft til luft varmepumpe i Sofiemyråsen Boligsameie.**

De som ønsker å installere luft til luft varmepumpe må på forhånd søke sameiet v/styret om tillatelse.

Søknad sendes til: [sofiemrasen@styrerrommet.no](mailto:sofiemrasen@styrerrommet.no)

Det er forbudt å installere varmepumper selv, uten nødvendig kompetanse. Installatør skal ha et personlig F-gass-sertifikat (det er ikke tilstrekkelig at en annen person i firmaet har dette). Derfor må det kun kjøpes varmepumper av seriøse leverandører. NOVAP, Norske varmepumpeforening, har liste over godkjente forhandlere av varmepumper. Disse har normalt egne montører eller kan anbefale slike.

#### **Anskaffelse**

Det er viktig at det kjøpes varmepumpe som er riktig dimensjonert for arealet.

Dersom pumpen forårsaker støy utover godkjent/tillatt nivå gjeldende ved montering, eller på annen måte er til sjenanse for naboer, må dette utbedres for andelseiers regning. Alternativt vil styret vurdere tiltak for å få pumpen flyttet eller fjernet for andelseiers regning. Som minimum skal klasse C i standarden tilfredsstilles.

Varmepumpen må ikke lage mer utvendig støy enn 48 db.

#### **Plassering:**

For alle boenheter i sameiet skal varmepumpe installeres i kroken ute på terrassen ved det lille stuevinduet. Den skal monteres slik at den ikke er synlig over terrasse rekkverket.

Benytt vibrasjonsdempere tilpasset varmepumpen.

Strøm til varmepumpen må etableres av godkjent elektriker.

Det må sikres at kondensvann føres ned til takrenne.

#### **Pliker**

Andelseier som installerer varmepumpe, må selv dekke alle kostnader som gjelder vedlikehold.

Andelseier er selv ansvarlig for demontering av varmepumpe dersom fasade vedlikehold krever det.

Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader på fasaden forårsaket av varmepumpen.

Dersom Andelseier selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

#### **Klager og tvister**

Eventuelle klager fra naboer relatert til varmepumper skal sendes skriftlig til styret. Styret skal megle og forsøke å løse tvister i samsvar med borettslagets regler og forskrifter.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 4235 Selskapsnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.