



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 479
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 512 819	1 135 842
Sum inntekter		1 512 819	1 135 842
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		783 660	2 052 183
Sum kostnader		829 300	2 097 823
Driftsresultat		683 519	-961 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 001	342
Sum finansinntekter		2 001	342
Annen finanskostnad		46 999	11 386
Sum finanskostnader		46 999	11 386
Netto finans		-44 998	-11 044
Ordinært resultat før skattekostnad		638 520	-973 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		638 520	-973 025
Årsresultat		638 520	-973 025
Totalresultat		638 520	-973 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		638 520	-973 025
Sum overføringer og disponeringer		638 520	-973 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		38 087	113 074
Sum fordringer		38 087	113 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 801	316 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 801	316 652
Sum omløpsmidler		541 887	429 725
SUM EIENDELER		541 887	429 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		312 306	950 827
Sum opptjent egenkapital		-312 306	-950 827
Sum egenkapital		-312 306	-950 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		822 754	721 804
Sum annen langsiktig gjeld		822 754	721 804
Sum langsiktig gjeld		822 754	721 804
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		282	158
Leverandørgjeld		15 960	648 265
Annen kortsiktig gjeld		15 198	10 325
Sum kortsiktig gjeld		31 440	658 748
Sum gjeld		854 194	1 380 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 887	429 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358911

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 479
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 512 819	1 135 842
Sum inntekter		1 512 819	1 135 842
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		783 660	2 052 183
Sum kostnader		829 300	2 097 823
Driftsresultat		683 519	-961 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 001	342
Sum finansinntekter		2 001	342
Annen finanskostnad		46 999	11 386
Sum finanskostnader		46 999	11 386
Netto finans		-44 998	-11 044
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		638 520	-973 025
Årsresultat		638 520	-973 025
Totalresultat		638 520	-973 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		638 520	-973 025
Sum overføringer og disponeringer		638 520	-973 025



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		38 087	113 074
Sum fordringer		38 087	113 074
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 801	316 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 801	316 652
Sum omløpsmidler		541 887	429 725
SUM EIENDELER		541 887	429 725
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		312 306	950 827
Sum opptjent egenkapital		-312 306	-950 827



Sum egenkapital	-312 306	-950 827
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	822 754	721 804
Sum annen langsiktig gjeld	822 754	721 804
Sum langsiktig gjeld	822 754	721 804
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	282	158
Leverandørgjeld	15 960	648 265
Annen kortsiktig gjeld	15 198	10 325
Sum kortsiktig gjeld	31 440	658 748
Sum gjeld	854 194	1 380 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	541 887	429 725



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sjøhagen 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 4164





Velkommen til årsmøte i Sjøhagen 2 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 12:00 og lukker 20. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4164>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. GODTGJØRELSE – Honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie



Sak 1

KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling er godkjent

Sak 2

KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING – Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.



Sak 4

KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Christian Haug og Anne Systad Myraas velges som protokollvitner.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet på kr 638 520,-overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 638 520,-overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

GODTGJØRELSE – Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 45 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger-Lill Midtsian

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Christoffer Torgersen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Kath Grønbeck Aarstad
- Kjersti Strandman
- Mikael Widholm



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan Follestad	Sjøhagen Terrasse 11E	2022-2024
Styremedlem	Grete Krogstad	Sjøhagen Terrasse 13A	2021-2023
Styremedlem	Jan Wasenius	Sjøhagen Terrasse 17 D	2022-2024
Varamedlem	Eirik Lunner	Sjøhagen Terrasse 13 F	2022-2023

Valgkomiteen

Kjersti Strandman	Sjøhagen Terrasse 15 B	2022-2023
Christopher Torgersen	Sjøhagen Terrasse 11 A	2022-2023
Mikael Widholm	Sjøhagen Terrasse 15 E	2022-2023

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Sjøhagen 2 Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sjøhagen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988885479, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 2747

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

Sjøhagen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Styret har bestått av følgende representanter i perioden:

Jan Follestad leder, Grete Krogstad styremedlem og Jan Wasenius styremedlem. Eirik Lunner var vararepresentant.

Styret har avholdt 7 styremøter inklusive HMS kontrollmøte, og det er sendt ut 7 informasjonsmeldinger.

Det er avholdt en vår og en høstdugnad. Skadede avfallscontainere er skiftet ut med nye containere. Det er byttet en utvendig vannkran og en utvendig slangetrommel. Utvendig utbedringsarbeid med inngangspartier ble også ferdigstilt på hus 11. Det er utført service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, hvor defekt anlegg for en leilighet i hus 17 ble satt i stand.

Avtalene med gartnerfirma og med brøytefirma om snømåking er fornyet. Avtalen med Telenor for tv og bredbånd er fornyet

Styret har også besluttet å saksøke utbygger for grov uaktomsomhet vedrørende utført utbedringsarbeid på alle inngangspartier. Dette gjøres ved hjelp av advokat og bruk av vår forsikring i IF, som dekker mesteparten av våre kostnader med dette.

For 2023 vil det ikke bli utført noen større arbeider, bare nødvendig vedlikehold. Det må også vurderes å male bygningsmassen i løpet av et til to år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 512 819,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 829 300,-.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 510 447,-.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Moss kommune

- A-konto forbruk på vann- og avløp pr. kubikk (m³) øker med 10,20% fra 50,41 til 55,55
- Årsgebyrene på vann- og avløp er uendret på hhv kr 625,- og 938,-
- Renovasjon øker med 16%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøhagen 2 Boligsameie.

Lån

Sjøhagen 2 Boligsameie har lån i OBOS Banken. I budsjett er det lagt til grunn nominell rente på 6,5% - eff. 6,83%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sjøhagen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen 2 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 sameiet 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.

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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 19	Årsrapport.pdf



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 885 479, KUNDENR. 4164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 472 784	1 081 096	1 370 000	1 631 000
Ladeinntekter EL-bil		40 035	54 201	0	50 000
Andre inntekter		0	545	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 512 819	1 135 842	1 370 000	1 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 500	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 275	-60 518	-62 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-28 680	-7 106	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-224 053	-1 540 702	-1 090 000	-370 000
Forsikringer		-57 217	-52 688	-57 000	-63 000
Kommunale avgifter	8	-71 134	-112 609	-108 000	-98 000
Energi		-85 923	-66 466	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 600	-102 604	-107 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-109 278	-103 491	-145 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-829 300	-2 097 823	-1 711 000	-1 087 000
DRIFTSRESULTAT		683 519	-961 981	-341 000	594 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 001	342	0	0
Finanskostnader	11	-46 999	-11 386	-40 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 998	-11 044	-40 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		638 520	-973 025	-381 000	542 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 198		
Udekket tap		0	-950 827		
Reduksjon udekket tap		638 520	0		





SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 885 479, KUNDENR. 4164

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 087	83 948
Andre kortsiktige fordringer		0	29 126
Driftskonto OBOS-banken		118 866	113 327
Sparekonto OBOS-banken		384 935	203 325
SUM OMLØPSMIDLER		541 887	429 725
SUM EIENDELER		541 887	429 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-312 306	-950 827
SUM EGENKAPITAL		-312 306	-950 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	13	822 754	721 804
SUM LANGSIKTIG GJELD		822 754	721 804
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 198	10 325
Leverandørgjeld		15 960	648 265
Påløpte renter		282	158
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 440	658 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 887	429 725
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 1002.2023
Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie

Jan Follestad/s/

Grete Krogstad/s/

Jan Wasenius/s/



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 472 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 472 784

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2021/2022, og er på kr 45 000. Dette er under snittet for sameier/borettslag tilknyttet Obos med 6-30 husstander. Snittet ligger da på kr. 47112,- for 24 husstander.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 770
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 910
SUM KONSULENTHONORAR	-28 680

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 507
Drift/vedlikehold VVS	-3 946
Drift/vedlikehold elektro	-11 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-224 053

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-42 797
Renovasjonsavgift	-28 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-71 134

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 653
Vaktmestertjenester	-85 625
Snørydding	-16 250
Andre fremmede tjenester	-580
Trykksaker	-84
Andre kontorkostnader	-1 118
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 948
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 278

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
SUM FINANSINNTEKTER	2 001

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 963
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-46 999



**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	4 103	
Nedbetalt i år	73 143	
		-822 754

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-635 712	
Nedbetalt tidligere	509 805	
Nedbetalt i år	125 907	
		0

SUM GJELDSBREVLÅN		-822 754
--------------------------	--	-----------------





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1614477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.23

Selskapsnummer: 4164 **Selskapsnavn:** Sjøhagen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkalling er godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

Christian Haug og Anne Systad Myraas velges som protokollvitner.

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 638 520,-overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 6 GODTGJØRELSE – Honorar til styret

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 settes til kr 45 000,-.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Inger-Lill Midtsian

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Christoffer Torgersen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Anne Kath Grønbeck Aarstad

Kjersti Strandman

Mikael Widholm

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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