



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 05.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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 2024 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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 873 701	1 707 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 873 701</b>	<b>1 707 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 476 326	3 020 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 544 786</b>	<b>3 089 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 916</b>	<b>-1 381 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 457	34 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 457</b>	<b>34 759</b>
Annen finanskostnad		106 423	18 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 423</b>	<b>18 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 966</b>	<b>16 411</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 950	-1 365 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		17 251	7 999
Andre fordringer		12 312	54 956
Sum fordringer		29 563	62 955
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 298	469 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 298	469 586
Sum omløpsmidler		1 028 861	532 540
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 028 861</b>	<b>532 540</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Udekket tap		369 718	629 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-369 718</b>	<b>-629 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-369 718</b>	<b>-629 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 374 679	884 641
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 374 679</b>	<b>884 641</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 374 679</b>	<b>884 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		570	11 021
Leverandørgjeld		10 702	245 782
Annen kortsiktig gjeld		12 627	20 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 899</b>	<b>277 566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 398 578</b>	<b>1 162 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 028 861</b>	<b>532 540</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 330666

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 896 238  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 05.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.03.2025



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 873 701	1 707 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 873 701</b>	<b>1 707 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 476 326	3 020 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 544 786</b>	<b>3 089 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 916</b>	<b>-1 381 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 457	34 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 457</b>	<b>34 759</b>
Annen finanskostnad		106 423	18 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 423</b>	<b>18 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 966</b>	<b>16 411</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 950	-1 365 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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		17 251	7 999
Andre fordringer		12 312	54 956
Sum fordringer		29 563	62 955

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 298	469 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 298	469 586

Sum omløpsmidler		1 028 861	532 540
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 028 861	532 540
---------------	--	-----------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		369 718	629 667
Sum opptjent egenkapital		-369 718	-629 667



Sum egenkapital	-369 718	-629 667
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 374 679	884 641
Sum annen langsiktig gjeld	1 374 679	884 641
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 374 679</b>	<b>884 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	570	11 021
Leverandørgjeld	10 702	245 782
Annen kortsiktig gjeld	12 627	20 763
Sum kortsiktig gjeld	23 899	277 566
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 398 578</b>	<b>1 162 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 028 861</b>	<b>532 540</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

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 2025

## 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:

5. mars 2025 kl. 18:00, Klubbhuset Kolbotn IL, Kongeveien 44.

### 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.

### 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. Etablering av pipeløp
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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.

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 frammmøteliste 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.

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.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 4235 Årsrapport.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

## Etablering av pipeløp

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Tidene forandrer seg, og med det forskjellige behov. Strømprisene er blitt høyere og mer uforutsigbare enn de var tidligere. Samtidig har også været endret seg, noe som fører med seg økt nedbør og tilhørende flom. Sammen med dette følger det ofte sterk vind, slik at hus ødelegges og trær røskes opp.

Alt dette har ført til at myndigheten oppfordrer alle oss til å ta forhåndsregler og styrke egenberedskapen. Vi skal sørge for lager av tørrmat og vann, samt et kokeapparat med tilbehør for å lage mat. Og naturligvis lys og annet som treng i en nødsituasjon. Men hva gjør vi om strømmen forsvinner i flere dager? Vi har lært av nyhetene de siste årene at områder eller hele kommuner plutselig er uten strøm i dagevis. Og hvordan skal vi klare å holde varmen da, som kun har strøm til oppvarming? Jo, vi kan montere utvendig pipeløp og installere en vedovn/peisovn. Dette gjøres i dag på både eldre bygg og nye bygg. Pipeløpet monteres i tverrenden av huset, og føres opp over tak. Hver leilighet har sin egen pipe, slik at ingen er avhengig av nabo for å gjennomføre dette. Pipene leveres blanke og sorte. Det bør bli enighet om en farge, og vi foreslår svart.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for egen pipe, både ved installasjon og vedlikehold.

### Styrets innstilling

Forslag:

1. Styret søker om tillatelse fra kommunen til å sette opp utvendige stålpiper.
2. Styret utarbeider retningslinjer som inneholder ansvar, montering, vedlikehold og andre nødvendige regler.
3. Beboere som ønsker det, kan sette opp pipeløp og etablere vedfyring,

Punktene 1-3 må gjennomføres i nevnte rekkefølge.

Forslag til vedtak: *Sameiet starter en prosess for at de som ønsker det kan etablere pipeløp for installering av peis eller vedovn.*

Styrets innstilling: Styret anbefaler at sameiet vedtar forslaget.

### Forslag til vedtak

Sameiet starter en prosess for at de som ønsker det kan etablere pipeløp for installering av peis eller vedovn.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder ikke på valg, valgt for 2024-2026:

Knut Haugen

B. Styremedlem som ikke er på valg, valgt for 2024-2026:

1. Kari Inger Bekeng



Som styremedlem 2025-2027 foreslås:

2. Martin Kristian Bekeng

C. Varamedlem som ikke er på valg, valgt for 2024-2026:

1. Nina Hjelsvold

Som varamedlem 2025-2027 foreslås:

2. Are Lislien Grimstad

I valgkomiteen for Sofiemyråsen Boligsameie

Kristin Mellbye & Bjørn Inge Fengsrud

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Kristian Bekeng

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Lislien Grimstad

Sak 9

## Valgkomite

D. Som valgkomité 2025-2026 foreslås:

1. Ingelin Grov

2. Jørn Willy Lillevold

I valgkomiteen for Sofiemyråsen Boligsameie

Kristin Mellbye & Bjørn Inge Fengsrud

## 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 2024

Styret har i perioden avholdt 7 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 2023.

### Dugnad

Vi avviklet dugnad som vanlig på våren. Dessuten laget vi også en liten dugnad på høsten. Det ble gjort da vi hadde god erfaring året før med å avholde en høst dugnad.

Sommeren har blitt mer fuktig de siste årene, og det fører til at busker og kratt vokser oss nesten over hodet, og gangveien blir trangere utover høsten. Når det så kommer våt, tung snø på buskene, blir det veldig trangt. Ved å klippe ned noe av dette bidrar vi til at gangveien blir lettere å brøyte utover vinteren.

Vi gjennomførte begge dugnadene på en fast dag, men containeren ble stående en hel uke. Da kunne de som var forhindret på selve dugnads dagen ta et tak på egenhånd en annen dag.

Hoved dugnaden på våren hadde bra oppmøte og de vanlige oppgavene med klipping, feiing og raking ble gjennomført. Garasjene ble spylt.

Vi fikk også tid til en liten pause med kaker og drikke og litt sosial omgang. Det siste er også en viktig del av dugnaden.

Høstdugnaden hadde litt dårligere oppmøte, men det ble klippet mye grener og containeren ble nesten full.

### Balkonger

De nye balkongene ble malt i 2024 iht avtale inngått med regnbuen forrige pår.

Vi har ikke gjennomført noe fysisk arbeid videre med balkongene i 2024, men har inngått avtale med USBL Prosjekt om tilstandskartlegging. Det betyr at noen beboere vil bli kontaktet utover våren slik at konsulenter derfra vil besiktige og vurdere tilstand og tiltak.

### Drenering

Vi har hatt ute forespørsler til flere firmaer, men responsen har vært meget dårlig.

Vi har laget en plan for tiltak, men må få noen til å gjennomføre det.

Dette må vi fortsette med i 2025.

### Garasjer

Vi har gjennomført vedlikehold på carport i Konglestien hvor ene stolpen sank ned i bakken pga sviktende grunne. Det er også blitt rettet opp en portstolpe og byttet noe panel.

I Rognebærli ble alle motorene til garasjeportene ødelagt av lynet igjen, og nå er de byttet til en annen type som skal tåle torden og lyn bedre. Dette var en forsikrings sak.

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.

Og slik vil det bli i 2025 også. Drenering er viktig, men utover det blir det ingen større prosjekter.





## 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 omtrent som budsjettert, og driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert, og skyldes økte kostnader til drift og vedlikehold og tv-anlegg og bredbånd. Kostnadene i forbindelse med drift og vedlikehold er i hovedsak nye balkonger i Konglestien 76. Ser også at noen driftskostnader er lavere enn budsjettert som konsulentonorar, kommunale avgifter og energi. Både finansinntekter og finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på både innskudd og lån.

## Resultat

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

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets 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 1 004 962.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert i hovedsak til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2025.

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 viser et overskudd på kr 259.950. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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 avviklet.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 0710 av 18	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 976896238
--	-------------------------------	---	-------------------------------



## 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.

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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

976896238



**SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976 896 238, KUNDENR. 4235**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 847 016	1 679 040	1 847 000	1 847 000
Andre inntekter	3	26 685	28 612	31 000	31 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 873 701</b>	<b>1 707 652</b>	<b>1 878 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 563	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 465	-82 110	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-27 504	-79 814	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-431 949	-2 022 904	-305 000	-325 000
Forsikringer		-287 317	-238 287	-288 000	-346 000
Kommunale avgifter		-439	353	-6 000	-1 800
Energi/fyring	9	-46 084	-41 320	-55 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 316	-299 151	-180 000	-228 000
Andre driftskostnader	10	-306 252	-249 130	-305 000	-299 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 544 786</b>	<b>-3 089 386</b>	<b>-1 352 500</b>	<b>-1 448 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>328 916</b>	<b>-1 381 734</b>	<b>525 500</b>	<b>429 700</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 457	34 759	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-106 423	-18 348	-64 000	-101 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 966</b>	<b>16 411</b>	<b>-56 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>259 950</b>	<b>-1 365 323</b>	<b>469 500</b>	<b>336 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-735 656		
Udekket tap		0	-629 667		
Reduksjon udekket tap		259 950	0		



**SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976 896 238, KUNDENR. 4235**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	20 763
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 251	-12 764
Forskuddsbetalte kostnader		12 312	54 956
Driftskonto OBOS-banken		771 577	249 995
Sparekonto OBOS-banken		227 721	219 590
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 028 861</b>	<b>532 540</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 028 861</b>	<b>532 540</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-369 718	-629 667
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-369 718</b>	<b>-629 667</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 374 679	884 641
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 374 679</b>	<b>884 641</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 627	20 763
Leverandørgjeld		10 702	245 782
Påløpte renter		570	5 810
Påløpte avdrag		0	5 211
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 899</b>	<b>277 566</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 028 861</b>	<b>532 540</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2025  
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.

**SKATTETREKSKONTO**

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****ANDRE INNETEKTER**

Lading av Elbil	26 685
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>26 685</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 389
OBOS Prosjekt AS	-16 115

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 504</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-124 625
--------------------------------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 625</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-124 578
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-1 970
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 216
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 152
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 956
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-13 454
--------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-431 949</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 084
------------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-46 084</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
-----------	--------

Container	-3 750
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 272
-----------------------------	---------

Annet driftsmateriale	-9 975
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-259 630
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-769
--------------------------	------

Trykksaker	-41
------------	-----

Porto	-164
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 951
--------------------	--------

Velferdskostnader	-900
-------------------	------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-306 252</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	10 975
-------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	26 378
-----------------------------	--------

<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>37 457</b>
---------------------------	---------------

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-106 423
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-106 423</b>

**NOTE: 13****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 verdiøkninger 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Opprinnelig 2023	-900 000
Opprinnelig 2024	-600 000
Nedbetalt tidligere	15 359
Nedbetalt i år	109 962
	-1 374 679
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 374 679</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.03.25

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.