



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 316	1 512 819
Sum inntekter		1 697 316	1 512 819
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		820 353	783 660
Sum kostnader		871 698	829 300
Driftsresultat		825 617	683 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 836	2 001
Sum finansinntekter		8 836	2 001
Annen finanskostnad		31 589	46 999
Sum finanskostnader		31 589	46 999
Netto finans		-22 753	-44 998
Resultat før skattekostnad		802 865	638 520
Årsresultat		802 865	638 520
Totalresultat		802 865	638 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		802 865	638 520
Sum overføringer og disponeringer		802 865	638 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		40 884	38 087
Sum fordringer		40 884	38 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 276	503 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 276	503 801
Sum omløpsmidler		554 160	541 887
SUM EIENDELER		554 160	541 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 558	
Udekket tap			312 306
Sum opptjent egenkapital		490 558	-312 306
Sum egenkapital		490 558	-312 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			822 754
Sum annen langsiktig gjeld		0	822 754
Sum langsiktig gjeld		0	822 754
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			282
Leverandørgjeld		49 737	15 960
Annen kortsiktig gjeld		13 865	15 198
Sum kortsiktig gjeld		63 602	31 440
Sum gjeld		63 602	854 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 160	541 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371076

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 316	1 512 819
Sum inntekter		1 697 316	1 512 819
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		820 353	783 660
Sum kostnader		871 698	829 300
Driftsresultat		825 617	683 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 836	2 001
Sum finansinntekter		8 836	2 001
Annen finanskostnad		31 589	46 999
Sum finanskostnader		31 589	46 999
Netto finans		-22 753	-44 998
Resultat før skattekostnad		802 865	638 520
Årsresultat		802 865	638 520
Totalresultat		802 865	638 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		802 865	638 520
Sum overføringer og disponeringer		802 865	638 520



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		40 884	38 087
Sum fordringer		40 884	38 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 276	503 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 276	503 801
Sum omløpsmidler		554 160	541 887
SUM EIENDELER		554 160	541 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 558	
Udekket tap			312 306
Sum opptjent egenkapital		490 558	-312 306



Sum egenkapital	490 558	-312 306
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		822 754
Sum annen langsiktig gjeld	0	822 754
Sum langsiktig gjeld	0	822 754
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		282
Leverandørgjeld	49 737	15 960
Annen kortsiktig gjeld	13 865	15 198
Sum kortsiktig gjeld	63 602	31 440
Sum gjeld	63 602	854 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	554 160	541 887



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4164

Sjøhagen 2 Boligsameie



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 12. mars kl. 18:00 og lukker 15. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4164>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 12. mars kl. 18:00.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Elbilladere
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøhagen 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Christian Haug og Anne Systad Myraas er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.45 000,-

Sak 6

Elbilladere

Forslag fremmet av:

Travis Endsley Fisher

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i dag en stadig økende antall elbiler i vårt sameie og til nå har den enkelte stått for egen installasjon på egen kurs.

Dette var nok en god løsning i starten, men nå med så mange elbiler i sameiet, holder dette ikke en god nok standard og ei heller ladekapasitet.

Statistikk tilsier at vi benytter ca. kun 10% av tilgjengelig strøm.

-[]Slik vi har det i dag er det ingen mulighet for å støtte strømdeling og fasefordeling.

-[]Sameiet ingen god kontroll når det kommer til sikkerhet, da det i dag forefinnes ett utall av forskjellige ladestasjoner. Disse med forskjellige leverandører og ikke minst alder med tanke på nye forskrifter.

-[]De fleste mangler også funksjoner som smartlading.

Skal en beoer evt selge sin bopel, vil også standardisering av ladestasjoner være ett pluss med tanke på kompalitet for både 1- og 3-fase lading.



Sameiet kan også kunne planlegge for at alle beboerne på sikt skal kunne

få lade bilen. Flere kjøper elbil når det er mulighet for lading.

I moderne ladeanlegg benyttes dynamisk lastbalansering som fordeler strøm og ladehastighet rettferdig mellom de som lader. Dette justerer ladehastigheten etter tilgjengelig kapasitet i anlegget. Slik sikres rask og effektiv lading, i de fleste tilfeller uten å måtte oppgradere det elektriske anlegget.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget. Nå oppgraderes strøminntaket så alle kan legge opp ladere i sin garasje. Skal vi ha opplegg med dynamisk lastbalansering krever dette helt nytt kabelopplegg og nye målere, da alle må ha ladere av samme merke og de må være klargjort for lastbalansering. Fjernavlesing vil også medføre økte kostnader.

I dag leser vi av strømmen selv to ganger i året, og vi betaler bare spotpris for forbruket. Dette er en fin ordning. Man kan jo alltid ønske seg det siste og beste på markedet, for de fleste av oss tror jeg at dagens ordning fungerer bra nok.

Forslag til vedtak

Det forefinnes mange modeller når det kommer til installasjon, typer og med dertil forskjellige prispunkter. Samt at det forefinnes muligheter for støtte via kommune og/eller Enova

Ønsker dog en avstemming om dette er ett forslag som skal det jobbes videre med, og da med tanke på muligheter og ikke minst kost.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ved valgene skal følgende verv velges

Valg av leder for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valg av valgkomite`

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

NY Styreleder:

- Christian Haug

Sjøhagen Terrasse 17A

NY Styremedlem:

- Linda Botten

Sjøhagen Terrasse 13D

Styremedlem:



- Inger-Lill Midtsian ikke på valg

Sjøhagen Terrasse 13F

Vara medlem:

- Christoffer Torgersen (fornyhet)

Sjøhagen Terrasse 11A

Valgkomiteen:

- Kjersti Strandman (fornyhet)

Sjøhagen Terrasse 15B

- Mikael Widholm (fornyhet)

Sjøhagen Terrasse 15E

- Anne Kaht Grønbeck Aarstad (fornyhet)

Sjøhagen Terrasse 11B

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen/Mikael Widholm

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Haug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Botten

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 Kaht Grønbeck Aarstad
- Kjersti Strandman
- Mikael Widholm





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan Follestad	Sjøhagen Terrasse 11E	2022-2024
Styremedlem	Inger-Lill Midtsian	Sjøhagen Terrasse 13 F	2023-2025
Styremedlem	Jan Wasenius	Sjøhagen Terrasse 17 D	2022-2024
Varamedlem	Christopher Torgersen	Sjøhagen Terrasse 11 A	2023-2024

Valgkomiteen

Anne Kath Grønbeck Aarstad	Sjøhagen Terrasse 11 B	2023-2024
Kjersti Strandman	Sjøhagen Terrasse 15 B	2023-2024
Mikael Widholm	Sjøhagen Terrasse 15 E	2023-2024

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Styret ha bestått av følgende representanter i perioden: Jan Follestad leder, Inger-Lill Midtsian styremedlem og Jan Wasenius styremedlem. Christopher Torgersen var vararepresentant. Styret har avholdt 7 styremøter inklusive HMS kontrollmøte, og det er sendt ut 8 informasjonsmeldinger. Det er avholdt en vårdugnad. Stillas ble satt opp ved hus 13 ved inngangspartier til seksjon B, D og F og fasaden ble malt på dugnad. Garasjeportene er også malt på dugnad. En tak/fasadelekkasje er utbedret på hus 13. Det er satt i gang oppgradering av sikringsanlegget til garasjene, så det vil nå bli mulig for alle seksjoner å montere en EI-billader i garasjen hvis ønskelig. Det er avholdt rettsak mot utbygger, den tapte vi. Sameiet har nå anket saken inn for Lagmannsretten, i henhold til råd fra våre advokater. Avtalene med gartnerfirma og med brøytefirma om snømåking er fornyet. For 2024 er det ikke påtenkt noen større arbeider. Det må også vurderes å male bygningsmassen i løpet av et til to år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 697 316,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 871 698,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til ordinær drift ble noe lavere enn forutsatt.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 490 558,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til større vedlikehold som omfatter ny tilførselskabel og større hovedsikring til garasjene så alle som vil kan montere billader.





Kommunale avgifter i Moss kommune

- A-konto forbruk på vann- og avløp pr. kubikk (m³) øker fra 55,55 til 76,91
- Årsgebyrene på vann- og avløp er uendret på hhv kr 625,- og 938,-
- Renovasjon øker med 26%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøhagen 2 Boligsameie.

Lån

Sjøhagen 2 Boligsameie har ingen lån, lånet ble nedbetalt i sin helhet i 2023.

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 2024.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sjøhagen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom 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

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.

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	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 21		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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

12 av 21

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 630 752	1 472 784	1 631 000	1 680 000
Ladeinntekter EL-bil		60 974	40 035	50 000	80 000
Andre inntekter	3	5 590	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 697 316	1 512 819	1 681 000	1 760 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-45 000	-40 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 938	-6 500	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-64 775	-62 275	-63 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-66 085	-28 680	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-108 834	-224 053	-370 000	-400 000
Forsikringer		-63 118	-57 217	-63 000	-69 000
Kommunale avgifter	9	-125 285	-71 134	-82 000	-134 000
Energi/fyring		-67 438	-85 923	-110 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 844	-138 600	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-163 037	-109 278	-171 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-871 698	-829 300	-1 091 000	-1 079 000
DRIFTSRESULTAT		825 617	683 519	590 000	681 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 836	2 001	0	0
Finanskostnader	12	-31 589	-46 999	-50 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 753	-44 998	-50 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		802 865	638 520	540 000	650 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		490 558	0		
Reduksjon udekket tap		312 307	638 520		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 884	38 087
Driftskonto OBOS-banken		421 406	118 866
Sparekonto OBOS-banken		91 870	384 935
SUM OMLØPSMIDLER		554 160	541 887
SUM EIENDELER		554 160	541 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		490 558	0
Udekket tap		0	-312 306
SUM EGENKAPITAL		490 558	-312 306
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	13	0	822 754
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	822 754
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 865	15 198
Leverandørgjeld		49 737	15 960
Påløpte renter		0	282
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 602	31 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 160	541 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 12. februar 2024
Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie

Jan Follestad/s/

Inger-lill Midtsian/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 630 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 630 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading Elbil	5 590
SUM ANDRE INNETEKTER	5 590

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2022/2023, og er på kr 45 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 641
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-12 444
SUM KONSULENTHONORAR	-66 085

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 546
Drift/vedlikehold elektro	-45 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 951
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-108 834

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 614
Renovasjonsavgift	-37 671
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 285

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-18 042
Vaktmestertjenester	-102 750
Snørydding	-38 483
Andre fremmede tjenester	-497
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 037

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	1 901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 935
SUM FINANSINNTEKTER	8 836

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 589
SUM FINANSKOSTNADER	-31 589



**NOTE: 13****GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	77 246	
Nedbetalt i år	822 754	
		0
SUM GJELDSBREVLÅN		0

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 2024

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 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.24

Selskapsnummer: 4164 Selskapsnavn: Sjøhagen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mona Kvandahl fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Haug og Anne Systad Myraas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr:45 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Elbilladere

Det forefinnes mange modeller når det kommer til installasjon, typer og med dertil forskjellige prispunkter. Samt at det forefinnes muligheter for støtte via kommune og/eller Enova
Ønsker dog en avstemming om dette er ett forslag som skal det jobbes videre med, og da med tanke på muligheter og ikke minst kost.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christian Haug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Linda Botten

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Christoffer Torgersen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

Anne Kaht Grønbeck Aarstad

Kjersti Strandman

Mikael Widholm

20 av 21

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.