



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 087 079  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 09.03.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 255 469	1 176 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 255 469</b>	<b>1 176 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 306 479	1 085 015
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 363 529</b>	<b>1 142 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-108 060</b>	<b>34 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 112	1 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 112</b>	<b>1 746</b>
Annen finanskostnad		4 817	6 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 817</b>	<b>6 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 295</b>	<b>-4 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 766	29 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		48 101	121 208
Sum fordringer		48 101	121 208
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 995	1 027 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 995	1 027 549
Sum omløpsmidler		965 096	1 148 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		803 265	910 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>803 265</b>	<b>910 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>803 265</b>	<b>910 031</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 004	131 484
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 004</b>	<b>131 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 004</b>	<b>131 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			14
Leverandørgjeld		55 124	48 997
Annen kortsiktig gjeld		61 702	58 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 826</b>	<b>107 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 830</b>	<b>238 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358917

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 087 079  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: 09.03.2023

**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: 986 087 079  
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 255 469	1 176 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 255 469</b>	<b>1 176 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 306 479	1 085 015
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 363 529</b>	<b>1 142 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-108 060</b>	<b>34 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 112	1 746
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 112</b>	<b>1 746</b>
Annen finanskostnad		4 817	6 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 817</b>	<b>6 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 295</b>	<b>-4 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 766	29 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>



Organisasjonsnr: 986 087 079  
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Andre fordringer		48 101	121 208
Sum fordringer		48 101	121 208
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 995	1 027 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 995	1 027 549
Sum omløpsmidler		965 096	1 148 757
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		803 265	910 031
Sum opptjent egenkapital		803 265	910 031



Sum egenkapital	803 265	910 031
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 004	131 484
Sum annen langsiktig gjeld	45 004	131 484
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>45 004</b>	<b>131 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		14
Leverandørgjeld	55 124	48 997
Annen kortsiktig gjeld	61 702	58 231
Sum kortsiktig gjeld	116 826	107 242
<b>Sum gjeld</b>	<b>161 830</b>	<b>238 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>



Organisasjonsnr: 986 087 079  
SJØHAGEN 1 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

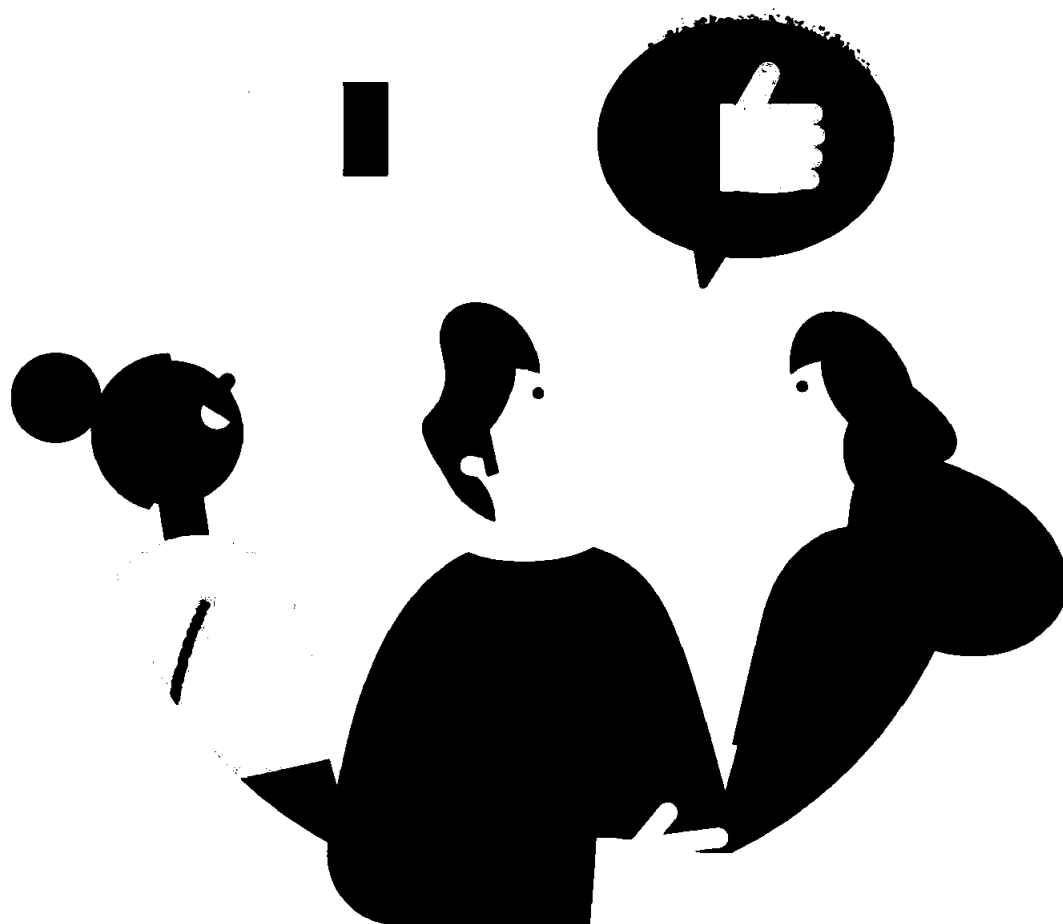
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

4162 Sjøhagen 1 Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Sjøhagen 1 Boligsameie**

### **Velkommen til årsmøte, torsdag 9. mars 2023 kl. 18:00 på Cato-senteret.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sjøhagen 1 Boligsameie det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sjøhagen 1 Boligsameie  
avholdes torsdag 9. mars 2023 kl. 18:00 på Cato-senteret.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Varmepumpe
  - B) Vindussprosser
  - C) Screens
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Moss, 06.02.2023  
Styret i Sjøhagen 1 Boligsameie

Rolv Erik Martinsen/s/

Morten Bro/s/

Ingjerd Helene Lassen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Rolv Erik Martinsen	Sjøhagen Terrasse 5 A	2022-2024
Styremedlem	Morten Bro	Sjøhagen Terrasse 7 D	2022-2024
Styremedlem	Ingjerd Helene Lassen	Sjøhagen Terrasse 3 F	2021-2023
Varamedlem	Anne Lise Berger	Sjøhagen Terrasse 1 D	2022-2023

### Valgkomiteen

Lars Barg	Sjøhagen Terrasse 5 F
Bente Bråthe	Sjøhagen Terrasse 9 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sjohagen1@styrerommet.no](mailto:sjohagen1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 1 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sjøhagen 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986087079, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 2750

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

Sjøhagen 1 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

Sittende styre har hovedfokus på fellesskapets interesser, kostnadskontroll, og forsvarlig og nødvendig vedlikehold av fellesområder og bygningsmasse som styret er satt til å forvalte. I tillegg har man fokus på å sørge for en kontrollert og lavest mulig økning av månedlige felleskostnader. Vi har i pr. i dag relativt sett lave månedlige felleskostnader sammenliknet med tilsvarende boligsameier.

- Det er blitt avholdt 7 styremøter gjennom året
- Det er sendt ut 36 meldinger på VIBBO

**Det har vært et utfordrende og arbeidskrevende år for styret:**

- Priser på varer og tjenester har steget betydelig mer enn forventet, noe som har vært tidkrevende ift. leverandørkontakt, reforhandling av ulike avtaler etc. for å imøtegå årets budsjett best mulig:

- o Eksempelvis:
- o Strøm
- o Materialer og håndverkstjenester
- o Vaktmestertjenester
- o Tv og bredbåndstjenester
- o Forsikring
- o O.a.

**Utførte vedlikeholdsarbeider:**

- Bygget om og modifisert «Parklamper» på gangveien fra gasspærer til LED da dette er kostnadsbesparende og mer miljøvennlig
- Reparasjon av asfalthull ved innkjøring og kjørevei forbi garasjeanleggene
- Reparert og satt opp ny delevegg på terrasse mellom 9c/d
- Byttet håndlister inngangsparti 9f
- Utbedret inngangsparti 9e, 3f, og 1d grunnet fukt og råteskader
- Byttet håndlister terrasse 3d
- Utbedret øvre terrasse 3e grunnet vann lekkasje
- Montert nye takrenner og nedløp inngangspartier 3e, 1c, 7e, 7f, 9f
- Nye stolpe og hjørnebeslag ved alle garasjeplasser
- Inspeksjon og sjekk av samtlige tak/loftsvifter for felles ventilasjon med påfølgende rapport.
- Flere tak og loftsvifter er skiftet og/eller reparert, og flere gjenstår. Dette blir utført i januar/februar 2023.
- Dette gjelder; Utbedring av utette kanaler på 3 taktvifter, skifte av lager eller kondensatorer på 8 takvifter. (Det ble påvist at flere vifter hadde redusert hastighet og dårlig utlufting). Dette er viktig å utbedre ift. inneklime og fare for fremtidige fuktskader.
- Det har vært avholdt hhv. vår og høstdugnad
- De 5 trærne ved gangveien er fjernet
- Det har vært arrangert og avholdt Oktoberfest
- Det er merket og avsatt egen parkeringsplass for Handicap parkering/bevegelseshemmede

**Kort redegjørelse fra styret om prosessen i «sprossesaken» - ref. forrige årsmøte**

- Det har de seneste månedene versert flere ulike historier rundt styrets håndtering av «sprossesaken» (ref. årsmøte 2022). For at alle beboere skal sitte med lik og korrekt informasjon rundt prosessen har styret blitt anmodet om å fremlegge en kort redegjørelse.
- Styreleder vil presentere en kort redegjørelse i kommende årsmøte.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er innbetalt for elbillading, egenandel og strøm, se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold generelt, og andre driftskostnader som lokalleie, vaktmestertjenester og snørydding. Samtidig var kostnadene til forsikringer, kommunale avgifter og energi/fyring høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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. 848 270.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2023 utover nødvendig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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

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

**Lån**

Sjøhagen 1 Boligsameie har lån i NORDEA. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 % og løpetiden er 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøhagen 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen 1 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
Halbergs gate 21	Bankgiro:
0186 Oslo	8397.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva

Dette dokumentet er egnet til å leses på mobil og på PC. Hvis du har problemer med å lese dette dokumentet på mobilen din, kan du prøve å se på det på en PC.

11/11/2022



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 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

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



**SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 087 079, KUNDENR. 4162**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 203 096	1 145 784	1 203 000	1 263 000
Andre inntekter	3	52 373	30 794	10 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 255 469</b>	<b>1 176 578</b>	<b>1 213 000</b>	<b>1 313 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 100	-8 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 563	-7 063	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-64 280	-62 285	-64 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-15 459	-6 298	-7 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-545 557	-440 916	-900 000	-400 000
Forsikringer		-116 928	-80 348	-103 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-216 162	-164 645	-174 000	-219 000
Energi/fyring		-63 043	-45 218	-23 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 385	-118 304	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-149 102	-159 940	-202 500	-194 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 363 529</b>	<b>-1 142 065</b>	<b>-1 664 100</b>	<b>-1 321 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-108 060</b>	<b>34 513</b>	<b>-451 100</b>	<b>-8 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 112	1 746	4 000	2 000
Finanskostnader	12	-4 817	-6 465	-17 454	-17 454
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 295</b>	<b>-4 719</b>	<b>-13 454</b>	<b>-15 454</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-106 766</b>	<b>29 794</b>	<b>-464 554</b>	<b>-23 954</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	29 794		
Fra opptjent egenkapital		-106 766	0		



**SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 087 079, KUNDENR. 4162**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 707	108 240
Andre kortsiktige fordringer	13	14 394	12 968
Driftskonto OBOS-banken		128 718	220 141
Sparekonto OBOS-banken		788 277	807 408
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		803 265	910 031
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>803 265</b>	<b>910 031</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	45 004	131 484
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 004</b>	<b>131 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 702	57 385
Leverandørgjeld		55 124	48 997
Påløpte renter		0	14
Annen kortsiktig gjeld		0	846
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 826</b>	<b>107 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>965 096</b>	<b>1 148 757</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 06.02.2023  
Styret i Sjøhagen 1 Boligsameie

Rolv Erik Martinsen/s/

Morten Bro/s/

Ingjerd Helene Lassen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 200 912
Garasje	2 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 203 096</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Egenandel	10 000
El-bil lading	41 103
Korrigerings	846
Strøm	423
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>52 373</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 459
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 459</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-458 306
Drift/vedlikehold elektro	-11 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 488
Kostnader dugnader	-459
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-545 557</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 237
Renovasjonsavgift	-66 925
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 162</b>

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

Container	-3 455
Driftsmateriell	-15 340
Vaktmestertjenester	-113 840
Snørydding	-3 125
Andre fremmede tjenester	-639
Kontor- og datarekvisita	-2 994
Trykksaker	-159
Andre kontorkostnader	-2 021
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-4 509
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 102</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 869
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 112</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-4 703
Renter på leverandørgjeld	-114
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 817</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	14 394
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 394</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-750 000
Nedbetalt tidligere	618 516
Nedbetalt i år	86 480
	-45 004
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-45 004</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### FORSLAG A) Faglig vurdering av montering av varmepumpe for boenhetene i sameiet.

Forslagstiller: Jan Vidar Fredriksen

**Saksinformasjon:** Faglig vurdering av montering av varmepumpe for boenhetene i sameiet. Moderne luft-til-luft varmepumper er dokumentert til å være støysvake og å gi høy varmeeffekt til kraftig reduserte kostnad sammenlignet med varmekabler og panelovner. Varmepumpen vil i mange tilfeller helt eller delvis kunne erstatte behovet for andre, mindre kosteffektive varmekilder i boenheten. I tillegg til billig og god varme gir varmepumpen også mulighet for billig kjøling på varme sommerdager. En luft-til-luft varmepumpe kan installeres i løpet av få timer til en overkommelig pris. Investeringskostnaden lar seg ofte tilbakebetales innen 4-6 år i form av reduserte strømknuder.

For luft-til-luft varmepumper er det generelt tre utfordringer relatert til installering og bruk:

1. Utvendig (og innvendig) plassering (estetisk utseende)
2. Mulig utvendig støy fra kompressor ved høy belastning (primært en utfordring på svært kalde dager)
3. Vann fra avriming av kompressor med mulig påfølgende ising

#### **Forslag til tekst for vedtak av årsmøtet 2023:**

Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente faglig vurdering av egnethet av luft-til-luft varmepumpe for boenhetene i sameiet. *(helst minimum to uavhengige faglige vurderinger)* Den faglige vurderingen skal besvare følgende:

1. Kan luft-til-luft varmepumpe installeres og benyttes uten sjenanse for naboer mht det visuelle, støy og vann- og isdannelse?
2. Anbefalt område for plassering av utedelen (kompressor) for de ulike typer boenheter?  
(bør ta hensyn til plassering av soveromsvindu)
3. Anbefalte tiltak for å redusere støy og ising fra utedelen?
  - a. Bør det settes krav til tekniske spesifikasjoner/løsninger for å redusere ulempene av mulig støy og ising?
  - b. Bør installering av varmepumpe begrenses til enkelte boenheter/etasjer?

Dersom faglig vurdering(er) viser at varmepumpe kan installeres og benyttes uten vesentlig sjenanse for naboer skal installering av varmepumpe tillates gjennomført til eiers egen kostnad.

Styret skal på bakgrunn av innhentet faglig vurdering utarbeide retningslinjer for:

1. hvor på bygget eventuell montering av utedelen/kompressor tillates for hver enkelt type boenhet (bakkenivå/terrassedel, sidevegg, etc?)
2. krav til montering av utedelen: bakke- og/eller veggstativ, vibrasjonsdempere, m m?
3. eventuell andre tekniske krav til varmepumpen og installasjon for å redusere sjenanse for naboer (støy, vann- og isdannelse).

Faglig vurdering bør innhentes av Styret innen 30. april og med tilhørende utarbeidelse av eventuelle retningslinjer for sameiet innen 31. mai 2023.

Dersom faglig vurdering ender med tillatelse til montering av varmepumpe bør Styret vurdere hvorvidt det er ønskelig å koordinere innhenting av felles tilbud i markedet, som sameiets beboere kan benytte etter eget ønske.

Undertegnede har svært god erfaring med å benytte Mittanbud.no ved montering av varmepumpe ved to tidligere anledninger. Jeg støtter gjerne opp i arbeidet med å innhente faglige vurderinger og utarbeidelse av eventuelle retningslinjer for sameiet.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente faglig vurdering av egnethet av luft-til-luft varmepumpe for boenhetene i sameiet. (helst minimum to uavhengige faglige vurderinger)

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Styret har gjennomgått forslaget opp imot sameiets vedtekter og retningslinjer for estetikk, og hva man kan tillate av utvendige installasjoner uten at det vil kunne føre til sjenanse for andre beboere. Styrets innstilling begrunnes også med bygningenes beskaffenhet - trebygninger - flere etasjer. Likeledes estetikk/utseende, fare for vibrasjoner og støy, kondens og avrenningsproblematikk, ising, fare for fremtidig fukt og råte, med tilhørende økte vedlikeholdskostnader. Når vi bor så tett som vi gjør vil dessuten utvendig monterte aggregater kunne skape grobunn for nabostrider. (Tilsvarende forslag ble utredet og stemt over i årsmøte i 2017 der et enstemmig årsmøte stemte for at det ikke skal tillates montering av varmepumper i sameiet).

#### **FORSLAG B) Vindussprosser**

Forslagstiller: Svein Åge Andreassen

**Saksinformasjon:** Forslag til årsmøtet 2023 vedrørende løse sprosser på vinduene i sameiet. Begrunnelse:

- Sprossene forstyrrer synsinntrykket ved at øyet naturlig fokuserer på sprossene mer enn på den fine utsikten. Uten sprosser vil man få en følelse av enda bedre utsikt og føle at naturen blir en del av innerommet
  - Behovet for å erstatte ødelagte sprosser bortfaller, noe som reduserer vedlikeholdsutgiftene. Vinduene har litt forskjellig størrelse. Den gjennomsnittlige prisen for sprosser pr vindu er ca. kr. 2000,-
  - Renhold av vinduene vil bli enklere.
  - Vi får en lik løsning som nabosameiet Sjøhagen 2 Boligsameie
- Kostnad ved vedtak av dette forslaget er kr. 0,-

Ved å vedta frivillighet vil det være opp til den enkelte seksjonseier om man vil ha sprosser eller ikke, slik det er i Sjøhagen 2 Boligsameie. Det vil være et kompromiss de fleste trolig fint kan akseptere.

Endringen er ikke å anse som fasadeendring og er derfor ikke søknadspliktig, jf uttalelse fra Moss Kommune til styret i Sjøhagen 2 Boligsameie, «Løse sprosser er avtagbare, man endrer ikke vinduet ved denne endringen og dette ansees derfor ikke som fasadeendring».

**Forslag til vedtak:** Det er frivillig for den enkelte seksjonseier å fjerne eller beholde de løse sprossene på vinduene.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas. Styret mener sameiet bør fremstå enhetlig og pent med vindussprosser.



## **FORSLAG C) Forslag om utvendig solskjerming (screens) vinduer**

Forslagstiller: Espen Toft og Lisbeth Qvarfordt

**Saksinformasjon:** Våre utvendige persienner er ødelagte og har ikke vært i bruk på flere år. Det er ikke hensiktsmessig å fortsette med denne typen solskjerming, siden de ikke tåler vinden de blir utsatt for her. Festene løsner, persienner skrangler, vranger seg og setter seg fast.

**Forslag til vedtak:** Vi foreslår at de som ønsker å bytte ut ødelagte utvendige metallpersienner kan montere en mer tidsriktig screen i stedet.

Det finnes screen som gir ulik grad av innsyn, utsyn, lys- og varmeinnslipp.

Vi bør velge samme gråfarge og type som Sameie 2, og hver enkelt seksjonseier bør kunne velge grad av skjerming. Innkjøp og montering av screen bekostes av den enkelte seksjonseier, altså ingen utgift for sameiet.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at forslaget vedtas. Styret bestemmer leverandør, fargevalg, og type screen (som alle da må benytte ved evt. bestilling). Det forutsettes også at alle kostnader forbundet med innkjøp og montering bekostes av den enkelte seksjonseier



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Anne Lise Berger, Sjøhagen Terrasse 1 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rolv Erik Martinsen, Sjøhagen Terrasse 5 A (styreleder)

Morten Bro, Sjøhagen Terrasse 7 D

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Kathrine Bakke-Friedland, Sjøhagen Terrasse 9 D

**C. Som valgkomité for 2 år foreslås:**

Svein Åge Andreassen, Sjøhagen Terrasse 5 E eller

Tor Sverre Nilsen, Sjøhagen Terrasse 1 B

Det skal velges en kandidat.

Bente Bråthe, Sjøhagen Terrasse 9 E, er ikke på valg

I valgkomiteen for Sjøhagen 1 Boligsameie

Lars Barg  
Bente Bråthe



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91380666. 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](mailto: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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Ikke planlagt for 2023



4162 Sjøhagen 1 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.