



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 259 167
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 940 945 | 2 793 732 |
| Sum inntekter | | 2 940 945 | 2 793 732 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 469 143 | 2 836 274 |
| Sum kostnader | | 2 606 063 | 2 973 194 |
| Driftsresultat | | 334 882 | -179 462 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 322 | 21 316 |
| Sum finansinntekter | | 33 322 | 21 316 |
| Annen finanskostnad | | 340 | 96 |
| Sum finanskostnader | | 340 | 96 |
| Netto finans | | 32 982 | 21 220 |
| Resultat før skattekostnad | | 367 864 | -158 242 |
| Årsresultat | | 367 864 | -158 242 |
| Totalresultat | | 367 864 | -158 242 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 367 864 | -158 242 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 367 864 | -158 242 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 352 916 | 303 873 |
| Sum varige driftsmidler | | 352 916 | 303 873 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 352 916 | 303 873 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 29 | 6 380 |
| Andre fordringer | | 37 833 | 63 951 |
| Sum fordringer | | 37 862 | 70 331 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 596 | 1 111 026 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 596 | 1 111 026 |
| Sum omløpsmidler | | 1 409 458 | 1 181 357 |
| SUM EIENDELER | | 1 762 374 | 1 485 230 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Sum egenkapital | | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 190 893 | 278 745 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 23 392 | 26 260 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 214 285 | 305 005 |
| Sum gjeld | | 214 285 | 305 005 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 762 374 | 1 485 230 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398669

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 259 167
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 940 945 | 2 793 732 |
| Sum inntekter | | 2 940 945 | 2 793 732 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 469 143 | 2 836 274 |
| Sum kostnader | | 2 606 063 | 2 973 194 |
| Driftsresultat | | 334 882 | -179 462 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 322 | 21 316 |
| Sum finansinntekter | | 33 322 | 21 316 |
| Annen finanskostnad | | 340 | 96 |
| Sum finanskostnader | | 340 | 96 |
| Netto finans | | 32 982 | 21 220 |
| Resultat før skattekostnad | | 367 864 | -158 242 |
| Årsresultat | | 367 864 | -158 242 |
| Totalresultat | | 367 864 | -158 242 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 367 864 | -158 242 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 367 864 | -158 242 |



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 352 916 | 303 873 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 352 916 | 303 873 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 29 | 6 380 |
| Andre fordringer | | 37 833 | 63 951 |
| Sum fordringer | | 37 862 | 70 331 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 371 596 | 1 111 026 |
| Sum omløpsmidler | | 1 409 458 | 1 181 357 |
| SUM EIENDELER | | 1 762 374 | 1 485 230 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|--|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Sum egenkapital | 1 548 089 | 1 180 225 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 190 893 | 278 745 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 392 | 26 260 |
| Sum kortsiktig gjeld | 214 285 | 305 005 |
| Sum gjeld | 214 285 | 305 005 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 762 374 | 1 485 230 |



Organisasjonsnr: 992 259 167
SOFIES HAGE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5766

Sofies Hage Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sofies Hage 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:

29. april 2024 kl. 18:00, Styrerommet ved inngangen.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Nye husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofies Hage 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. Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen (rådgiver i Obos).

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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

Protokollvitner velges på møtet.



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. 5766 Sofies Hage Boligsameie årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr150.000.

Styrets innstilling
Styret innstiller på å øke styrehonorar pga økende arbeidsmengde og kompleksitet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder er på valg og ønsker ikke å fortsette som leder inn i 9. periode, Trygve er også på valg i år som styremedlem. Bodil som er vara til styret er på valg. Siden ingen har meldt seg eller ønsker å bidra i styret for å styre sameiet, så foreslås en rokering i styret. Camilla tar styreleder verv og Trygve og Martin tar gjenvalg som styremedlemmer. Vi trenger en frivillig som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Heggelund

Camilla kom inn i styret i fjor og er et energisk ordensmenneske.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Nordseth
- Trygve Lie Christensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har revidert husordensregler som skal vedtas av sameiemøtet. Nye regler er vedlagt for gjennomsyn. Reglene trengte litt presisering og justering.

Styrets innstilling

Husordensreglene som fremlagt vedtas.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtatt.

Vedlegg

2. Trivselsregler-Karlstadgata-0319MN.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|-----------|
| Leder | Martin Nordseth | 2022-2024 |
| Styremedlem | Trygve Lie Christensen | 2022-2024 |
| Styremedlem | Camilla Heggelund | 2023-2025 |
| Varamedlem | Bodil Hafsås | 2022-2024 |
| Varamedlem | Gøran Steen | 2023-2025 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på sofieshagesameie@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 Sofies Hage Boligsameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sofies Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992259167, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 569

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

Sofies Hage Boligsameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80649237. 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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I denne perioden har styret vært konsentrert om å bygge opp en sunn økonomi i sameiet. Det har ikke vært planlagt eller utført større vedlikeholdsarbeider, men holdt fokus på drift og de utfordringene som har dukket opp.

Vi har hatt reparasjoner i heisen som kostet endel og erstattet låser her og der. Sikring av innganger og fellesområder er en pågående aktivitet.

Callinganlegget er ikke helt bra og vi har hatt samtaler med leverandører for å få til en bedre løsning på dette. Dette fortsetter i '24.

Vi har hatt kamerasjekk av avløp og ser at vi antagelig må få avløpene rensset ilt 2024 pga avleiringer av fett som man gjennom årene har helt i vasken.

Vi har startet evaluering av vaktmestertjenester og vurderer å endre leverandør. Vi har hatt et bra samarbeid med borettslaget og samkjørt endel prosesser.

I slutten av perioden begynte vi arbeidet med å rydde opp i det administrative i sameiet; lister, rutiner og oversikt. Det nye styret fortsetter med dette.

Styret har hatt mye dialog ifm oppussing, tekniske installasjoner og infrastruktur i leiligheter. Vi ser behovet for informasjon og oppdatering på dette, samt å minne seksjonseierne på sameiets egenart ifm ansvar i egen leilighet.

Vi ser flere vedlikeholdsprosjekter de neste to år; balkongdører, utgangsdører, fasade (spesielt ved søppelrom), maling i fellesområder og muligens tak. Dette blir oppgaver vi skal prioritere iht sameiets økonomi, som heldigvis er ganske bra nå etter de siste to årene.

Vi har hatt 4 formelle styremøter i perioden, men styret har hatt nesten daglig kontakt.

Styret i Sofies Hage Sameie



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.

Driftsinntektene er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til tv/bredbånd, energi og drift og vedlikehold enn budsjettet.

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 1 195 173.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 367 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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 Sofies Hage Boligsameie.

Lån

Sofies Hage Boligsameie har ikke lån.



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 5 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: BAF68-ZAXOD-KICDL-3X5FK-8BI3D-0B68U



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 11:19:16 UTC



Penneo Dokument ID: BAF68-ZAXOD-KICDL-3X5FK-8BI3D-0868U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 21

5766 Sofies Hage Boligsameie årsrapport 2023.pdf



SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 259 167, KUNDENR. 5766

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 940 875 | 2 793 662 | 2 941 000 | 3 092 000 |
| Andre inntekter | 3 | 70 | 70 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 940 945 | 2 793 732 | 2 941 000 | 3 092 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -16 920 | -16 920 | -17 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 034 | -12 838 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -133 635 | -128 478 | -135 000 | -140 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -9 813 | 0 | 0 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -302 982 | -525 080 | -365 000 | -367 000 |
| Forsikringer | | -180 961 | -163 504 | -205 000 | -233 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -535 743 | -445 046 | -513 000 | -631 000 |
| Kostnader sameie | | -45 792 | -137 847 | -120 000 | -100 000 |
| Energi/fyring | 10 | -823 084 | -896 573 | -890 000 | -810 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -161 750 | -282 720 | -300 000 | -180 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -265 350 | -244 189 | -260 000 | -279 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 606 063 | -2 973 194 | -2 935 920 | -2 898 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 334 882 | -179 462 | 5 080 | 193 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 33 322 | 21 316 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -340 | -96 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 32 982 | 21 220 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 367 864 | -158 242 | 5 080 | 193 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 367 864 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -158 242 | | |



SOFIES HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 259 167, KUNDENR. 5766

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 352 916 | 303 873 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 352 916 | 303 873 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 29 | 6 380 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 37 833 | 18 804 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 45 147 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 057 172 | 804 879 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 314 424 | 306 147 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 409 458 | 1 181 357 |
| SUM EIENDELER | | 1 762 374 | 1 485 230 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 548 089 | 1 180 225 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 548 089 | 1 180 225 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 392 | 26 050 |
| Leverandørgjeld | | 190 893 | 278 745 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 210 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 214 285 | 305 005 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 762 374 | 1 485 230 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 14 | 224 868 | 97 031 |

Oslo, 05.04.2024
Styret i Sofies Hage Boligsameie

Martin Nordseth/s/

Trygve Lie Christensen/s/

Camilla Heggelund/s/

Vedlegg 1

14 av 21

5766 Sofies Hage Boligsameie årsrapport 2023.pdf

**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 | 2 259 803 |
| Oppvarming | 680 472 |
| Fryseboks | 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 940 875 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Gebyrer | 70 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 70 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 920 |

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 034.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 813 |
|--|--------|

| | |
|-----------------------------|---------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -9 813 |
|-----------------------------|---------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -61 397 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -32 901 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -14 513 |
|---------------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -143 830 |
|------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -19 928 |
|--------------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -10 413 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -20 000 |
|----------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -302 982 |
|---------------------------------|-----------------|

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -391 880 |
|-----------------------|----------|

| | |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -143 863 |
|-------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -535 743 |
|-------------------------------|-----------------|

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|------------------|---------|
| Elektrisk energi | -79 664 |
|------------------|---------|

| | |
|------------|----------|
| Fjernvarme | -743 419 |
|------------|----------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM ENERGI / FYRING | -823 084 |
|----------------------------|-----------------|

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---------------------|----------|
| Vaktmestertjenester | -160 920 |
|---------------------|----------|

| | |
|---------------------|---------|
| Renhold ved firmaer | -98 231 |
|---------------------|---------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Andre fremmede tjenester | -1 260 |
|--------------------------|--------|

| | |
|-----------------------|--------|
| Andre kontorkostnader | -1 680 |
|-----------------------|--------|

| | |
|--------------------|--------|
| Bank- og kortgebyr | -3 374 |
|--------------------|--------|



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Øreavrunding | 116 |
| Tap på fordringer, | 0 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -265 350 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 17 493 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 299 |
| Renter bank | 5 101 |
| Andre renteinntekter | 2 429 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 33 322 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -340 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -340 |

NOTE: 14**GARANTIANSVAR****Selskapet er sameier i Sofies Hage Garasjesameie med 51/151 deler**

Selskapet har solidaransvar og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sofies Hage Garasjesameie, og utgjør kr 212 622. Selskapets andel av driftskostnadene i Sofies Hage Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Selskapets andel av egenkapitalen i Sofies Hage Garasjesameie vises i balansen som anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg" med saldo på kr 137 192.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet er sameier i Sofies Hage Utomhussameie med 4655/9086 deler

Selskapet har solidaransvar, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Sofies Hage Utomhussameie, som er pålydene kr 12 246. Selskapets andel av driftskostnadene i Sofies Hage Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Selskapets andel av egenkapitalen i Sofies Hage Utomhussameie vises i balansen som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" med saldo på kr 215 724.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



A. GENERELT

1. Disse trivselsregler er en veiledning i «god naboskikk», og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter trivselsreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Ved utleie av leilighet er eier ansvarlig for at leietager er kjent med trivselsreglene.
4. Styrets medlemmer plikter å påse at trivselsreglene blir overholdt.
5. Eventuelle brudd på trivselsreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
6. Når det er åpenbare behov for justering av trivselsreglene før neste sameiemøte, kan styret endre reglene med virkning fram til neste sameiemøte som må godkjenne endringen.

B. LEILIGHETENE

1. Seksjonseierne plikter å sette seg inn i generelle regler som gjelder for sameier/selveierleiligheter.
2. Beboerne plikter å sørge for normal ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke brukes slik at naboene sjeneres. Mellom 23:00 og 07:00 må det vises særlig hensyn og støy skal unngås.
3. Støyende oppussingsaktivitet (boring, hamring etc) skal ikke skje mellom 20:00 og 07:00. På søndager og helligdager er tidsrommet 1100-1800. Gi nabovarsel på Facebookgruppe eller ved oppslag ved større oppussingsprosjekter.
4. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
5. Radiatorer og kjøkkenventilasjon er infrastruktur, og kan ikke endres uten at styret er informert og har akseptert løsning. Det er IKKE tillatt å installere ventilator med motor på eksisterende avtrekk.

C. LÅSING AV DØRER

1. Dører inn til bakgård, søppelrom, boder og trapperom fra bakkeplan har smekklås og skal holdes låst.
2. Ikke slipp noen inn i bygget som du mistenker ikke bor her. Er du mistenksom på noe, gi beskjed til styret.
3. Dører inn til garasjeanlegg skal alltid være låst med smekklås, slik at disse må åpnes med nøkkel. Se til at garasjeporten lukker seg ved ut-/ innkjøring før du kjører.

D. BALKONGER OG TAKTERRASSE

1. Balkonger og takterrasser er en del av fellesarealene og eies juridisk sett ikke av seksjonseier.
2. Hold orden på balkonger slik at blader og avfall ikke faller ned til naboer.
3. Gi beskjed til nabo under deg dersom du skal rengjøre balkongen din med vann eller kosting.
4. Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
5. Den som benytter seg av felles takterrasse plikter å sørge for at den etterlates fri for søppel og personlige gjenstander. Fellesgrillen på takterrassen skal tømmes og rengjøres etter bruk.
6. Det er strengt forbudt med engangsgrill på takterrassen grunnet brannfare.
7. Det er strengt forbudt å gå over inngjerdet område på takterrassen pga fare for skade på taket.

E. SKILTING

1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med riktig navn. Nye navneskilt til postkasse bestilles av beboerne selv. Ringetablå endres av styret ved melding om endringer.
2. Alle bør ha navneskilt ved utgangsdør.

F. RØYKING

1. Røyking på sameiets innvendige fellesområder som garasjeanlegg, trapperom og heiser er ikke tillatt.



2. Røyksneiper og snus skal ikke kastes rundt på sameiets fellesområder eller utomhus.

G. SØPPEL AVFALL OG SØPPELROM

1. Beboerne er selv ansvarlig for at alle typer husholdningsavfall sorteres etter regler for kildesortering.
2. Matavfall: Organisk materiale, skal kastes i grønne kildesorteringsposer i sjakt.
3. Plast: Husholdningsplast kastes i blå kildesorteringsposer i sjakt.
4. Restavfall: kastes i avfallsposer eller vanlige plastposer i sjakt. IKKE glass, IKKE metall, IKKE isopor/papp.
5. Papp og papir fra husholdning kastes i containere i søppelrommet. Brett sammen esker og innpakning. Større esker, flyttepapp og IKEApapp skal IKKE i papirrommet men kastes på miljø-/gjenvinningsstasjon.
6. Spesialavfall: Avfall som isopor, maling, olje, batterier, lyspærer mv, må enten leveres på miljøstasjoner eller innkast i dagligvarebutikk.
7. Flasker, glass og tomme hermetikkbokser skal kastes i grønne glasskteinere, miljøstasjonen eller på dagligvarebutikk.

H. GARASJEANLEGGET OG GJESTEPARKERING

1. All innvendig parkering er avsatt til beboere. Det er ikke anledning til å parkere motorsykler/mopedder utenfor merkede områder i garasjen.
2. Lagring utenfor boder i garasjeanlegg er ikke tillatt. Bensinkanner, olje og kjemikalier skal under ingen omstendighet lagres utenfor bodene. Gassbeholdere bør ikke lagres i garasjebodene generelt. Dekk kan henges på vegg eller plasseres innenfor egen oppmerket parkeringsplass. Ved vårvedlikehold i garasje må alt utenfor bodene ryddes vekk i forbindelse med vask.

I. UTEOMRÅDER

1. Det skal ikke sparkes ball eller lekes på svalganger eller i innekorridorer. Det er heller ikke tillatt å sparke ball på byggets vegger, og det bes om å ta spesielt hensyn til dette for de som bor i 1 etasje.
2. Den enkelte beboer er ansvarlig for å rydde opp etter seg på uteområdene.
3. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde orden på svalgang slik at gjenstander ikke er i veien for andre beboere. Svalganger skal ikke benyttes som oppbevaringsområde.
4. Utearealene våre er delt og eid i felleskap med borettslaget Sofies Hage i et eget sameie.

J. HEIS

1. Heisdørene må ikke blokkers da dette fører til driftsstans. Styret skal varsles ved driftsstans eller skade på heiser.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5766 Selskapsnavn: Sofies Hage 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
E-post: oef@obos.no

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