



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 988885479

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 852 395	1 741 938
Sum inntekter		1 852 395	1 741 938
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 575 717	996 954
Sum kostnader		1 627 062	1 048 299
Driftsresultat		225 333	693 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 317	21 580
Sum finansinntekter		42 317	21 580
Annen finanskostnad			107 003
Sum finanskostnader		0	107 003
Netto finans		42 317	-85 423
Resultat før skattekostnad		267 650	608 216
Årsresultat		267 650	608 216
Totalresultat		267 650	608 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 650	608 216
Sum overføringer og disponeringer		267 650	608 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		156	
Andre fordringer		26 769	79 999
Sum fordringer		26 925	79 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 827	1 072 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 827	1 072 390
Sum omløpsmidler		1 444 752	1 152 389
SUM EIENDELER		1 444 752	1 152 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 366 425	1 098 775
Sum opptjent egenkapital		1 366 425	1 098 775
Sum egenkapital		1 366 425	1 098 775
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		63 805	32 763
Annen kortsiktig gjeld		14 522	20 852
Sum kortsiktig gjeld		78 327	53 615
Sum gjeld		78 327	53 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 752	1 152 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335819

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 852 395	1 741 938
Sum inntekter		1 852 395	1 741 938
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 575 717	996 954
Sum kostnader		1 627 062	1 048 299
Driftsresultat		225 333	693 639
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 317	21 580
Sum finansinntekter		42 317	21 580
Annen finanskostnad			107 003
Sum finanskostnader		0	107 003
Netto finans		42 317	-85 423
Resultat før skattekostnad		267 650	608 216
Årsresultat		267 650	608 216
Totalresultat		267 650	608 216
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		267 650	608 216
Sum overføringer og disponeringer		267 650	608 216



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		156	
Andre fordringer		26 769	79 999
Sum fordringer		26 925	79 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 827	1 072 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 827	1 072 390
Sum omløpsmidler		1 444 752	1 152 389
SUM EIENDELER		1 444 752	1 152 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 366 425	1 098 775
Sum opptjent egenkapital		1 366 425	1 098 775



Sum egenkapital	1 366 425	1 098 775
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	63 805	32 763
Annen kortsiktig gjeld	14 522	20 852
Sum kortsiktig gjeld	78 327	53 615
Sum gjeld	78 327	53 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 444 752	1 152 389



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



Årsmøte 2026

Innkalling

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.

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Cato Senteret, Kvartsveien 2 1555 SON.

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. Orienteringssak - Prosjekt26

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl er valgt.

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 opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det innstilles på Mona Kvandahl som protokollfører

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne(r) bes det om forslag fra de oppmøtte.



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. Årsregnskap med kommentar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtefastsatt styrehonorar fordeles internt i styret basert på rolle, ansvar og arbeidsbelastning.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret i Sameiet har ansvar for den daglige forvaltningen av felles eiendom og drift i tråd med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Dette innebærer å sikre forsvarlig økonomistyring, oppfølging av vedlikehold, gjennomføring av årsmøtevedtak og å påse at sameiets regler følges.

Styreleder har et særskilt ansvar for å lede styrets arbeid. Dette omfatter å:

- innkalle og lede styremøter
- sørge for korrekt og effektiv saksbehandling
- følge opp avtaler, leverandører og pågående prosjekter
- representere sameiet utad og være kontaktpunkt for beboere og eksterne aktører
- sikre at lovpålagte krav, herunder HMS og internkontroll, blir ivaretatt

Styreleder skal bidra til at styret arbeider ryddig, transparent og i tråd med beslutninger fattet av årsmøtet, samt ivareta sameiets felles interesser på en profesjonell måte.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har gjennomgått styrets sammensetning, det kommende årets behov og kandidatenes egnethet, og legger med dette fram sin innstilling til verv i sameiet. Komiteens arbeid har vært basert på samtaler med kandidater, vurdering av kompetanse, kontinuitet og sameiets behov for en velfungerende og ansvarlig styrestruktur.

Valgkomiteen vil på årsmøtet redegjøre for sin innstilling, herunder bakgrunn for anbefalingene og eventuelle vurderinger knyttet til kontinuitet, rollefordeling og kompetansebehov.

Innstilling

Valgkomité – Styrets foreslår og innstiller for 2026

Styret innstiller følgende kandidater til valgkomiteen for 2026:

- Anne Kath Grønbeck Aarstad
- Kjersti Kjersti Olsen Strandman

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Haug

Valgkomiteen redegjøre for sin innstilling, herunder bakgrunn for anbefaling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Askautrud

Kandidaten vara for Inger-Lill Midtsian som ønsker fratre sin rolle som styremedlem. Innstilles derfor for kun 1 år - Valgkomiteen redegjøre for sin innstilling, herunder bakgrunn for anbefaling



- Travis Fisher

Valgkomiteen redegjøre for sin innstilling, herunder bakgrunn for anbefaling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christopher Torgersen

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling, herunder bakgrunn for anbefaling

Sak 8

Orienteringssak - Prosjekt26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at det formelle årsmøtet er hevet, vil det bli gjennomført en kort orientering om P26. Orienteringen vil gi en overordnet statusoppdatering samt informasjon om videre planlagte aktiviteter i prosjektet.

Forslag til vedtak

Orientering P26



Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, inkludert ett HMS-kontrollmøte, og sendt ut 34 informasjonsmeldinger til beboerne. Det er gjennomført to felles vårdugnader som har bidratt til vedlikehold og trivsel i fellesområdene. I tillegg til ordinære styremøter er det avholdt fem prosjektmøter knyttet til Prosjekt 26 (P26), samt ett kontraktsmøte med Norseth & Karlsen AS.

Styret har fulgt opp ordinær drift og lovpålagte kontroller, inkludert årlig service og kontroll av ventilasjonsanlegg, lovpålagt kontroll av elektriske anlegg og kontroll av fellesarealer i henhold til HMS-tiltaksplan.

Vedlikehold og oppgraderinger

I perioden er det gjennomført fem større vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for å sikre driftssikkerhet, HMS-krav og et godt bomiljø. Tiltakene har vært viktige for å opprettholde standarden på fellesarealer og tekniske installasjoner. Det er utført full service på garasjeporter i henhold til avtale, inspeksjon, rens og service av ventilasjonsanlegg, dyprens av trapper og belegningsstein, opprydding og utbedring av el.anlegg i garasjebygg i henhold til lovkrav samt oppgradering av anlegget. I tillegg er det gjennomført HMS-sikringstiltak med montering av stige feste og stigtrinn på alle tak.

Prosjekt 26 – Rehabilitering og overflatebehandling

Prosjektet omfatter en helhetlig rehabilitering av bygningsmassen. I perioden er det gjennomført flere befaringer og en omfattende anbudsrunde for å sikre konkurransedyktige tilbud og riktig valg av entreprenør. Etter vurdering av innkomne tilbud ble Norseth & Karlsen AS valgt som hovedentreprenør. Det er avholdt fem prosjektmøter med entreprenør og rådgivere for å sikre god fremdrift og kvalitet, samt ett formelt kontraktsmøte med Norseth & Karlsen AS for å fastsette rammer og vilkår for prosjektet.

Økonomisk styring

Sameiet har en sunn økonomi, men styret har lagt stor vekt på stram styring og tett oppfølging av de største kostnadsdriverne for å sikre langsiktig bærekraft. Dette har vært og vil være særlig viktig i en tid med økende priser på energi og tjenester. Gjennom året har styret prioritert kontinuerlig budsjettoppfølging for å holde driftskostnadene under kontroll. Det er reforhandlet sentrale avtaler for å oppnå bedre betingelser og redusere faste kostnader, samt inngått nye avtaler som gir forutsigbarhet. Blant de viktigste tiltakene er ny strømvtale med Å Entelios og Norges Strøm, reforhandling av avtaler med Telenor og If Skadeforsikring.

Styret vil fortsette å ha et sterkt fokus på økonomisk kontroll for å sikre at sameiet står godt rustet for fremtidige investeringer og nødvendig vedlikeholdsprosjekter.



ÅRSREGNSKAP 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntekter

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr 1 852 395,- som er noe høyere enn budsjett på Kr 1 844 000,-. Avviket skyldes hovedsakelig noe høyere inntekter fra ladeanlegget enn forventet.

Driftskostnader

Driftskostnadene endte på kr 1 627 062,- som er høyere enn budsjett (1 237 000 kroner) Avviket skyldes i all hovedsak drift og vedlikehold, som beløper seg til kr 896 189,- (mot budsjettert 514 000 kroner).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 366 425,-.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med kr -4 668 000 til større vedlikehold som i all hoved sak omfatter P26–Rehabiliteringsprosjektet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 5% i felleskostnader fra 2. kvartal.

Forøvrig 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 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975806679
--	---	-------------------------------



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975806791WA

Telefon: +47 23 31 0710 av 16

Årsregnskap 2025 for 988885479.pdf



SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988885479, KLIENTNR. 4164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 763 597	1 679 616	1 764 000	1 830 000
Ladeinntekter elbil		88 798	62 322	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 852 395	1 741 938	1 844 000	1 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 000	-8 000
Styreonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 373	-68 113	-71 000	-74 000
Konsulenthonorar		-67 294	-28 063	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-896 189	-321 397	-514 000	-4 668 000
Forsikringer		-79 956	-72 512	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	7	-179 517	-210 998	-155 000	-175 000
Energi/fyring	8	-55 515	-63 892	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 350	-169 154	-172 000	-173 000
Andre driftskostnader	9	-30 649	-55 451	-67 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 627 062	-1 048 299	-1 237 000	-5 439 005
DRIFTSRESULTAT		225 333	693 639	607 000	-3 529 005
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 317	21 580	0	0
Finanskostnader		0	-107 003	-1 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 317	-85 423	-1 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		267 650	608 216	606 000	-3 792 005
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		267 650	608 216		





SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 98885479, KLIENTNR. 4164

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		156	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 756
Andre kortsiktige fordringer	11	26 769	37 243
Driftskonto OBOS-banken		226 424	210 654
Sparekonto OBOS-banken		1 191 403	861 736
SUM OMLØPSMIDLER		1 444 752	1 152 389
SUM EIENDELER		1 444 752	1 152 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 366 425	1 098 775
SUM EGENKAPITAL		1 366 425	1 098 775
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 522	20 552
Leverandørgjeld		63 805	32 763
Annen kortsiktig gjeld		0	300
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 327	53 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 752	1 152 389
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 18. februar 2026
Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie

Christian Haug/s/

Linda Botten/s/

Inger-Lill Midtsian/s/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 763 597
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 763 597

NOTE 3

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	-45 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -58

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 875
SUM REVISJONSHONORAR	-7 875





NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 217
Drift/vedlikehold VVS	-3 374
Drift/vedlikehold elektro	-350 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 220
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 606
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-3 290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-896 189

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-128 199
Renovasjonsgebyr	-51 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 517

NOTE 8

ENERGI

Elektrisk energi	-55 515
SUM ENERGI	-55 515

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 439
Diverse utstyr	-3 628
Snørydding	-15 297
Andre driftskostnader	-1 143
Andre kostnader tillitsvalgte	-58
Bankgebyr	-2 781
Øreavrunding	19
Velferdskostnader	-6 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 649

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 403
Andre renteinntekter	121
SUM FINANSINTEKTER	42 317

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	26 769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 769





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 4164 Selskapsnavn: SJØHAGEN 2 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.