



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 100 256  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ Rune Brendeford Anderssen  
Strandvegen 100M  
9006 TROMSØ

### 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: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 695 364	2 161 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 695 364</b>	<b>2 161 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		221 296	220 899
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	10 139
Annen driftskostnad		3 401 861	2 029 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 633 296</b>	<b>2 260 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 062 068</b>	<b>-99 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 203	6 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 203</b>	<b>6 864</b>
Annen finanskostnad		15 779	4 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 779</b>	<b>4 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 576</b>	<b>2 200</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 055 492	-96 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 418	40 557
Sum varige driftsmidler		30 418	40 557
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 418	40 557
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 507 106	34 374
Sum fordringer		6 507 106	34 374
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 663	915 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 663	915 608
Sum omløpsmidler		6 518 768	949 982
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 549 186</b>	<b>990 539</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 776 101	720 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 776 101</b>	<b>720 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 776 101</b>	<b>720 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		388 329	
Leverandørgjeld		332 116	196 256
Skyldige offentlige avgifter			2 372
Annen kortsiktig gjeld		52 641	71 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>773 086</b>	<b>269 931</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>773 086</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 549 186</b>	<b>990 539</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572252

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 100 256  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ Rune Brendeford Anderssen  
Strandvegen 100M  
9006 TROMSØ

**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: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 695 364	2 161 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 695 364</b>	<b>2 161 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		221 296	220 899
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	10 139
Annen driftskostnad		3 401 861	2 029 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 633 296</b>	<b>2 260 963</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 062 068</b>	<b>-99 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 203	6 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 203</b>	<b>6 864</b>
Annen finanskostnad		15 779	4 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 779</b>	<b>4 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 576</b>	<b>2 200</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 055 492	-96 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

Sum varige driftsmidler		30 418	40 557
-------------------------	--	--------	--------

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

##### Sum anleggsmidler

		30 418	40 557
--	--	--------	--------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		6 507 106	34 374
----------------	--	-----------	--------

		6 507 106	34 374
--	--	-----------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,		11 663	915 608
-------------------	--	--------	---------

kontanter og lignende		11 663	915 608
-----------------------	--	--------	---------

##### Sum omløpsmidler

		6 518 768	949 982
--	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 549 186</b>	<b>990 539</b>
----------------------	--	------------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		0	0
----------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5 776 101	720 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 776 101</b>	<b>720 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 776 101</b>	<b>720 609</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	388 329	
Leverandørgjeld	332 116	196 256
Skyldige offentlige avgifter		2 372
Annen kortsiktig gjeld	52 641	71 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>773 086</b>	<b>269 931</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>773 086</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 549 186</b>	<b>990 539</b>



Organisasjonsnr: 916 100 256  
SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7460

Sjøsia Hjem Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Sjøsia Hjem 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:

20. juni 2024 kl. 18:00, Clarion Hotel The Edge.

### 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.

### Annen informasjon

Det vil bli servert kaffe, te og lett bevertning.

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøsia Hjem 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

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketer og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøte.



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. 7460 Årsrapport Sjøsia Hjem Boligsameie.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:



- Kristine Steffensen

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Brendeford Anderssen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Vilde Flermoen Paulsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Åge Karlsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rolf Fygle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Brendeford Anderssen	Strandvegen 100 M
Styremedlem	Øystein Antonsen	Strandvegen 100 K
Styremedlem	Åge Karlsen	Strandvegen 102 G
Styremedlem	Kristine Steffensen	Strandvegen 100 J
Varamedlem	Rolf B. Fygle	Strandvegen 102 G

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [sjosiahjem@styrerommet.no](mailto:sjosiahjem@styrerommet.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 Sjøsia Hjem Boligsameie

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sjøsia Hjem Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916100256, og ligger i TROMSØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

119      2

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

Sjøsia Hjem Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Sjøsia Hjem Boligsameie

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1008880. 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.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 gjennomført ni styremøter i tillegg til kommunikasjon på telefon og e-post. I tillegg har utallige møter blitt gjennomført med advokat og sakkyndige for å utferdige ankedokumentet og flere prosesskriv til retten.

Det skal innrømmes at 2023 ble ekstra belastende da de mange timene og økonomiske midlene som var brukt på i arbeidet med reklamasjonssakene, plutselig følte verdiløse da dommen i Senja og Nord-Troms Tingrett forelå. Vi tapte på alt bortsett fra rusten på rekkverkene, hvor utbedringen var basert på en metode som ikke har vært utprøvd i arktisk strøk. Retten foretrakk en uutprøvd metode, og resultatet er at i skrivende stund har SB ennå ikke startet utbedringen, og dermed må saken i Namsnannen fordi SB ikke har utført den rettslig pålagte utbedringen.

Dommen utløste selvfølgelig motløshet og frustrasjon hos styret de første dagene, men vi var sikre og samstemte på at dommen i Tingretten måtte være feil og bestemte oss for å anke.

I forbindelse med anken ble tidligere styreleder Sylvi Fjellheim trukket inn i saken. Hun hadde mye informasjon som ikke var kjent for styret, og denne informasjonen ga oss ny giv i prosessen fram mot rettsforhandlingene. Sylvis arbeidsinnsats og detaljkunnskap om det som skjedde de første årene i Sjøsia Hjem, og hennes vitnemål om disse årene, var en av de viktigste årsakene til at vi vant saken i Lagmannsretten. Sjøsia Hjem vil få utbetalt 6 millioner i erstatning for trappene, nesten kr 300.000 i saksomkostninger i tillegg til at Tingrettens pådømte saksomkostninger til motparten ble slettet. Alt fordi SB hadde brutt både brannforskriftene og bustadsoppføringsloven i forbindelse med trappene.

I tillegg til de rettslig behandlede sakene, har saker der SB er motpart, stått i kø i 2023. Allerede for seks år siden påtok SB seg ansvaret for at ventil i rørskapene skulle skiftes fordi dimensjonen var feil. Dette ble aldri gjort og etter tre store og mange små lekkasjer (til tross for mange e-mailer fra SB om at dette skulle fikses omgående), måtte styret sørget for at utskifting av ventilene ble gjennomført. Bravida ble engasjert og en jobb som skulle ta to uker ble til slutt utført i løpet av fem måneder.

Sprinkleranlegget er en annen sak som har vært på agendaen i mange år. SB tok tidlig på seg ansvaret for at anlegget skal være etter forskriftene. På slutten av 2023 mottok styret nummer fem i rekken av rapporter/notater fra Norconsult AS og SB vedrørende sprinkleranlegget i sameiet. For oss var det naturlig å stole på kompetansen og seriositeten til Norges største rådgivende ingeniørfirma, og vi hadde derfor all grunn til å tro at dette var ekte saker.



Det var imidlertid to forhold som medførte at styret var skeptisk til informasjonen i dette siste notatet:

- 1) SB ville ikke sende notatet til oss til tross for mange purringer. Notatet ble først tilgjengelig for oss da Bravida henvendte seg til sameiet om møte for å sette i gang de nødvendige arbeider som skulle til for å få ordnet sprinklerne
- 2) Dette siste sprinklernoteatet lukket de viktigste manglene i notat nummer fire uten at noe arbeid var gjennomført!

For å sjekke om vi hadde grunn til å føle uro, engasjerte styret VVS og sprinkler AS for å ta stikkprøver i fire av leilighetene det siste sprinklernoteatet hadde friskmeldt. Dessverre viste rapporten urovekkende mange feil i alle leilighetene. Med bakgrunn i denne kunnskapen engasjerte vi VVS og sprinkler AS til å gjennomføre kontroll i alle leilighetene i sameiet.

Rapporten fra denne kontrollen viste at det var feil i samtlige leiligheter. Det var små og store avvik, til dels så store at i noen leiligheter ville ingen sprinklere utløst seg i tilfelle brann. Kontrolløren, som har jobbet med sprinkleranlegg i flere tiår, hadde ikke tidligere sett feil og mangler i det omfang som ble avdekket i Sjøsia Hjem.

At Norconsult AS i alle disse årene ikke hadde sjekket sprinklerhodene og hadde oversett de krav bygningsforskriftene (TEK10) setter til sprinkleranlegg, er også mer enn merkelig. Lovmessig FDV, spredningskart og dokumentasjon av anlegget eksisterte ikke!

For oss i styret ser det ut til at SB har forsøkt å føre sameiet bak lyset og har fått med en svært anerkjent og troverdig medspiller for å få dette til. Våre oppdagelser vil sannsynligvis koste SB dyrt, og de har oppført seg deretter overfor ledelsen i styret. SB svarer eksempelvis ikke på henvendelser, og kommunikasjon skjer kun via stikkord fra Bravida. Styret vil gi et resyme under årsmøtet av det som har skjedd i 2024.

Som i mange tidligere år, har levering av varmtvann til radiatorene i noen leiligheter i de eldste blokkene (spesielt i blokk 8) blitt borte uten at systemet fanger opp hvor lekkasjen skjer. Vi har hentet inn all tilgjengelig ekspertise i Tromsø, men ingen klarer å få til å løse mysteriet om at varmtvann ser ut til å forsvinne i løse lufta. Dessverre koster problemene med radiatorene mange titusener av kroner hvert år, og styret jobber videre for å finne ut årsaken til mysteriet.

For hvert år som går, vil utbedringer av bygningsmassen og tekniske anlegg koste mer penger. Eksempelvis har alle tekniske installasjoner en levetid, og pumper, motorer, heiskabler og porter må skiftes ut. Eksempelvis vet styret at i 2025 må sameiet bruke ca 400.000 for å bytte ut målerne til varmtvannet som går til hver enkelt leilighet. Disse målerne skal skiftes ut uansett tilstand etter 10 år da Techem ikke kan garantere for nøyaktigheten lengre enn det. Techem har allerede vært på salgsrunde for at vi skal bytte dem i år, men det takket styret naturligvis nei til.



Sjøsia Hjem Boligsameie

Forholdet til mange av våre leverandører er svært godt, men noen av de største av dem har tatt parti med Selvaag og gjør at vi på noen områder vurderer å finne nye tjenesteleverandører. Dette vil bli en prioritert sak for styret i 2024, og vi vil sørge for at vi får de beste til å serve oss, uten at fakturasummen blir for høy.

Til tross for utfordringene, så er Sjøsia Hjem Boligsameie godt rustet til det som kommer. En av dem vi kan takke er «Han Åge» som kan fikse det meste som skjer, og styret er overlykkelig over at han er villig til å bruke så mye tid på å spyle, koste, beise og male i tillegg til jobben som kontrollør av alt teknisk anlegg.

Sjøsia Hjem og Sjøsia Start har felles gjesteparkering. I den anledning har det blitt inngått avtale med Sjøsia Start om betaling for drift og vedlikehold av parkeringsplasser og evt. reparasjoner av garasjeport ved skader (nordligste porten).

Styret er takknemlig for all støtte da det så som mørkest ut, og Sjøsia Hjem var i ferd med å miste sitt økonomiske fundament. Det var få skeptiske røster, men desto flere som syntes at styret hadde gjort en god jobb uansett resultatet av det som skjedde i Tingretten. Denne tilliten varmer stort og gir oss mot til å fortsette kampen mot en kynisk utbygger som ser ut til å være villig til å bruke utspekulerte metoder for å spare ei krone.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning fra Strandkanten Pluss II AS, se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak juridisk bistand ifm. rettsaken mot Strandkanten Pluss II AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kassekreditt.

### 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 5 745 683.



## 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

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i TROMSØ kommune

Det er budsjettert med samme kommunale avgifter som for i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Sjøsia Hjem Boligsameie.

### 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 15 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøsia Hjem Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøsia Hjem Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 7460 Årsrapport Sjøsia Hjem Boligsameie.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 30. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Sjøsia Hjem Boligsameie

**SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 916 100 256, KUNDENR. 7460**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 359 200	2 136 060	2 359 000	2 585 000
Innbetalinger		0	1 704	0	0
Andre inntekter	3	6 336 164	24 133	30 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 695 364</b>	<b>2 161 897</b>	<b>2 389 000</b>	<b>2 635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 296	-20 899	-15 800	-19 750
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-10 139	-10 139	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-7 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 088	-102 955	-109 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-1 499 283	-537 719	-505 000	-900 000
Drift og vedlikehold	8	-536 379	-243 910	-307 500	-332 500
Forsikringer		-214 647	-198 929	-214 653	-237 000
Kommunale avgifter	9	-270 696	-237 229	-300 000	-300 000
Kostnader sameie		-119 040	-111 360	-111 360	-124 992
Energi/fyring	10	-168 285	-147 514	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 536	-217 828	-231 500	-250 000
Andre driftskostnader	11	-245 657	-223 731	-247 500	-260 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 633 296</b>	<b>-2 260 963</b>	<b>-2 464 313</b>	<b>-3 011 242</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 062 068</b>	<b>-99 066</b>	<b>-75 313</b>	<b>-376 242</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 203	6 864	0	0
Finanskostnader	13	-15 779	-4 664	0	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 576</b>	<b>2 200</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 055 492</b>	<b>-96 866</b>	<b>-75 313</b>	<b>-401 242</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 055 492	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-96 866		



Sjøsia Hjem Boligsameie

## SJØSIA HJEM BOLIGSAMEIE ORG.NR. 916 100 256, KUNDENR. 7460

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	30 418	40 557
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 418</b>	<b>40 557</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		567	5 159
Forskuddsbetalte kostnader		30 754	29 215
Andre kortsiktige fordringer	15	6 403 667	0
Energiavregning	16	72 118	0
Driftskonto OBOS-banken		0	273 425
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 100
Sparekonto OBOS-banken		11 663	640 084
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 518 769</b>	<b>949 982</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 549 187</b>	<b>990 539</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 776 101	720 609
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 776 101</b>	<b>720 609</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 641	30 522
Leverandørgjeld		332 116	196 256
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		388 329	0
Skyldige offentlige avgifter		0	2 372
Energiavregning	16	0	40 256
Annen kortsiktig gjeld		0	525
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>773 086</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 549 187</b>	<b>990 539</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 27.05.2024  
Styret i Sjøsia Hjem Boligsameie

Rune Brendeford Anderssen /s/ Kristine Steffensen /s/ Åge Karlsen /s/ Øystein Antonsen /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 506 432
Diverse	258 912
Kabel-TV	221 184
Kontingent	111 360
Parkeringsleie	106 200
Garasjeleie	54 180
Frysebokser	50 808
Kabel-, ventilasjonsanlegg	48 384
Leie garasje	1 740
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 359 200</b>



Sjøsia Hjem Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lade inntekt	34 997
Viderefakturering av kjøp av elektrokjeler	22 000
Erstatning Strandkanten Pluss II AS	6 279 167
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 336 164</b>

Erstatning som følge av domsslutning ved Hålogaland Lagmansrett den 21.05.2024. Strandkanten Pluss II AS dømt til å betalte erstatning til Sjøsia Hjem Boligsameie for mangler med 6 000 000 -seksmillioner- kroner. Strandkanten Pluss II AS dømt til å betale erstatning til Sjøsia Hjem Boligsameie for sakkyndig bistand med kr 279 166,88.

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 296
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 296</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 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 055, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 400 654
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 845
Andre konsulentonorarer	-91 784
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 499 283</b>



Sjøsia Hjem Boligsameie

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 773
Drift/vedlikehold VVS	-103 339
Drift/vedlikehold elektro	-9 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 038
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 038
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 112
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-799
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-536 379</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-270 696
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-270 696</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-120 361
Fjernvarme	-47 924
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-168 285</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 708
Lyspærer og sikringer	-4 213
Vaktmestertjenester	-45 000
Vakthold	-55 844
Renhold ved firmaer	-99 940
Andre fremmede tjenester	-12 946
Kontor- og datarekvisita	-3 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 055
Andre kontorkostnader	-2 635
Reisekostnader	-1 764
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 414
Velferdskostnader	-8 753
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-245 657</b>



Sjøsia Hjem Boligsameie

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	486
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 203</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 779
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 779</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**SYKKELSTATIV**

Tilgang 2022	50 696	
Avskrevet tidligere	-10 139	
Avskrevet i år	-10 139	
		30 418
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>30 418</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-10 139**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Erstatning Strandkanten Pluss II AS	6 279 167
Viderefakturerte faktura - Selvaag	124 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 403 667</b>



Sjøsia Hjem Boligsameie

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-369 732
	<b>-369 732</b>

**KOSTNADER**

Techem	49 179
Fjernvarme	392 671
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>441 850</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>72 118</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.06.24

Selskapsnummer: 7460 Selskapsnavn: Sjøsia Hjem Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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