



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 896 238  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 558 338	1 401 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 558 338</b>	<b>1 401 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 255 294	1 389 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 323 754</b>	<b>1 457 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-765 416</b>	<b>-56 424</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 812	25 412
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 812</b>	<b>25 412</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 812</b>	<b>25 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-736 604	-31 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 701	44 982
Sum fordringer		48 701	44 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 308	1 460 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 308	1 460 627
Sum omløpsmidler		811 009	1 505 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		735 656	1 472 260
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>735 656</b>	<b>1 472 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>735 656</b>	<b>1 472 260</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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>			
Leverandørgjeld		56 560	23 355
Annen kortsiktig gjeld		18 793	9 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 353</b>	<b>33 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 353</b>	<b>33 349</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358880

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 896 238  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiensomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 558 338	1 401 447
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 558 338</b>	<b>1 401 447</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 255 294	1 389 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 323 754</b>	<b>1 457 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-765 416</b>	<b>-56 424</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 812	25 412
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 812</b>	<b>25 412</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 812</b>	<b>25 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-736 604	-31 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 701	44 982
Sum fordringer		48 701	44 982
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 308	1 460 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 308	1 460 627
Sum omløpsmidler		811 009	1 505 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		735 656	1 472 260
Sum opptjent egenkapital		735 656	1 472 260



Sum egenkapital	735 656	1 472 260
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	56 560	23 355
Annen kortsiktig gjeld	18 793	9 994
Sum kortsiktig gjeld	75 353	33 349
Sum gjeld	75 353	33 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	811 009	1 505 609



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

4235 Sofiemyråsen Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Sofiemyråsen Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 8. mars 2023 kl. 18:00 i klubbhuset til Kolbotn IL, Kongeveien 44, 1412 Sofiemyr.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sofiemyråsen Boligsameie  
avholdes onsdag 8. mars 2023 kl. 18:00 i klubbhuset til Kolbotn IL,  
Kongeveien 44, 1412 Sofiemyr.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installasjon av varmepumpe v/Geir Amundsen  
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Sofiemyråsen, 06.02.2023  
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/      Kari Inger Bekeng/s/      Waqar Zahid Khokhar/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

			Valgperiode
Leder	Knut Haugen	Rognebærlia 20	2022-2024
Styremedlem	Kari Inger Bekeng	Konglestien 66	2022-2024
Styremedlem	Waqar Zahid Khokhar	Rognebærlia 48	2021-2023
Varamedlem	Martin Kristian Brevik	Konglestien 78	2022-2024
Varamedlem	Nina Hjelsvold	Konglestien 58	2022-2024

#### Valgkomiteen

Bjørn Inge Fengsrud	Rognebærlia 46
Per Aage Karlsen	Rognebærlia 50

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [sofiemyrasen@styrerommet.no](mailto:sofiemyrasen@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 Sofiemyråsen Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sofiemyråsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976896238, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

249      1098

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

Sofiemyråsen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. Dessuten er det sendt ut 7 rundskriv til beboerne.

Styrearbeidet har også i 2022 tidvis vært berørt av Corona, men de fleste møtene har vi klart å avholde på vanlig måte. Vi har supplert med teams møter hvor det har vært nødvendig.

Vi har kompensert for det med hyppig kommunikasjon på e-post og telefon, samt møter ute ved behov.

Her er status på de største oppgavene som styret har jobbet med i 2022.

## Dugnad

Vi avviklet dugnad som vanlig dette året. Vi brukte malen fra forrige år og gjennomførte dugnaden med 2 konkrete dager. Dessuten stod containeren her hele uka, slik at det var muligheter for alle til å ta i et ta når det passet bedre. Det ble utført mye bra arbeid, og masse busker og kratt ble fjernet. Som vanlig ble det kostet og raket masse. Alle garasjene som var tømt ble også rengjort med høytrykks spylers.

En del trapper ble malt, men det er nok å ta av så det må vi fortsette med som et fast punkt på dugnaden heretter.

Være var mer på vår side dette året, så vi kunne ta en pust i bakken med en hyggelig prat og litt å bite i. Vi fikk servert både vafler og kaker.

## Maling av husene

I tråd med vedlikeholdsplanen ble det startet ned maling av husene. Dette året ble husene i Konglestien malt, og i 2023 år er det Rognebærlia sin tur. Samtidig som husene males, bytter vi også farge på inngangsdørene. De blå dørene passet ikke særlig sammen med våre grå vegger, og vi fikk derfor råd av maleren om aktuelle farger. Etter avstemming blant beboerne ble det en går farge litt mørkere enn husveggen.

Parallelt med maling hadde vi avtalt at de skulle sjekke om det var noe råte, og skifte ut eventuelle råtnede planker. Ved å gjøre dette når malerne allerede har stillas oppe, sparer vi mange tusen kroner på stillas leie og rigging. Det ble byttet ut mange dårlige planker på alle 3 husene. Både hjørnekasser, vindskier og vindu omramming ble utbedret, samt noe veggplanker. Dette ble en kostnad på ca 20.000,- pr hus. Sett i lys av alt som ble utbedret var det ganske rimelig. Dessuten fant de en gammel taklekkasje som hadde medført råte i bærende konstruksjon. Dette ble utbedret for ca 30.000,-

## Balkonger

Balkonger og vannlekkasje har vært hoved temaet til styret dette året.

Vi har engasjert Obos prosjekt for å tilsikre at vi tar de riktige avgjørelsene i dette prosjektet.

SW Bygg er ansvarlig entreprenør, og de har revet mye av balkongrekka i Konglestien hvor vi startet med utbedring av en vannlekkasje. Dette avslørte store råteskader i hele konstruksjonen.

De har så sjekket andre steder i sameiet, og alle balkongene viser seg å være i samme tilstand.

Det er gjennomgående konstruksjonsfeil og valg av feil type materialer.

Den vannrette membranen mellom etasjene er bare et slags gulvbelegg som ikke tåler kulde.

Dessuten er den ikke festet mot ytterveggen, og heller ikke lagt langt nok opp på veggen, slik at den med årene kryper ned fra veggen.



Brannsikring mellom etasjene er bare en vanlig gipsplate som ikke tåler fukt. Den er nå mest pulver.

Det er ikke gjennomført behandling av endeved på noe av den bærende konstruksjonen. Limtretrager som er bærende i ytterkant er så vannfylt at skruene mister taket etter hvert. Bærende stolper som står i stolpesko er ubehandlet og ubeskyttet, og står noen steder nesten ned i jorda, hvor det er fritt fram for å absorbere vann.

Nedløp fra takrenne leder ikke vann bort fra konstruksjonen. Det spruter på reisverket.

Helling på balkongene er feil. I stedet for å helle utover sik at vannet renner ned i takrennene, renner vannet inn mot veggen. De er heller ikke i vater horisontalt sideveis. Det positive som entreprenør har anført, er at stueveggen er bra laget og ser ut til å tåle påkjenningen. De har så langt ikke funnet synlig skade eller fukt.

### **Veien videre.**

Siden hele balkongrekka må rives og bygges opp igjen, krever Nordre Follo full byggesak. Selv om det skal bygges opp igjen akkurat som de var, må det lages nye tegninger og kjøres full byggesak. Det er grunnen til at det har stått stille så lenge der hvor det er revet. Det var håp om at alle godkjenninger skulle være på plass i midten av januar, men i skrivende stund er det blitt februar og ikke noe er klart. Så fort papirene er i orden, setter de i gang og river resten og bygger opp igjen balkongrekka.

For 2023 viderefører vi neste års plan med vedlikehold.

Dernest vil styret samarbeide med Obos Prosjekt lage en plan for resten balkongene våre. Det må lages et kostnadsestimert og en finansieringsplan, samt en tidsplan.

Det kommer imidlertid ikke til å skje noe merkbart for den enkelte beboer på en god stund.

Det skal være problemfritt å vente 5 år for å planlegge og legge opp kapital, før vi iverksetter utbedring av de andre balkongene. Det betyr at vi forhåpentligvis kan slippe dyre lån. Men det betyr at vi må regne med ytterligere husleie økning.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er lading av elbil (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som maling av husene, og som er utført av Regnbuen Malermesterbedrift AS (se note 8), og videre er konsulenthonorar som er diverse bistand fra OBOS Prosjekt, og energi/fyringskostnadene er også betydelig økt. Samtidig er forsikring og andre driftskostnader (se note 10) noe lavere enn budsjettet.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 735 656.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 285 000 til ordinær drift og vedlikehold og til større vedlikehold som omfatter slutføring av utvendig maling av husene, med en kostnadsramme på kr. 1 100 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Sofiemyråsen Boligsameie har ingen 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sofiemyråsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sofiemyråsen Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Hølbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr.

975 800 679 mva



## SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 896 238, KUNDENR. 4235

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 526 328	1 387 512	1 526 000	1 679 000
Andre inntekter	3	32 010	13 935	0	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 558 338</b>	<b>1 401 447</b>	<b>1 526 000</b>	<b>1 715 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 625	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 955	-76 505	-78 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-38 087	-14 397	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 378 292	-580 845	-180 000	-1 285 000
Forsikringer		-207 932	-189 094	-196 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-4 513	2 556	-5 000	-6 000
Energi/fyring		-60 089	-31 277	-25 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 856	-260 494	-255 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-209 445	-231 731	-234 500	-250 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 323 754</b>	<b>-1 457 871</b>	<b>-1 075 500</b>	<b>-2 293 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-765 416</b>	<b>-56 424</b>	<b>450 500</b>	<b>-578 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 812	25 412	5 000	28 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>28 812</b>	<b>25 412</b>	<b>5 000</b>	<b>28 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-736 604</b>	<b>-31 012</b>	<b>455 500</b>	<b>-550 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-736 604	-31 012		



**SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 976 896 238, KUNDENR. 4235**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 701	44 982
Driftskonto OBOS-banken		63 282	227 723
Sparekonto OBOS-banken		699 026	1 232 904
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		735 656	1 472 260
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>735 656</b>	<b>1 472 260</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 793	9 994
Leverandørgjeld		56 560	23 355
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 353</b>	<b>33 349</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>811 009</b>	<b>1 505 609</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 06.02.2023  
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/

Kari Inger Bekeng/s/

Waqar Zahid Khokhar/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 526 328
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 526 328</b>

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

Lading av elbil	32 010
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>32 010</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

OBOS Prosjekt AS	-31 892
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 195
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 087</b>

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

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-1 154 403
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 154 403</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-137 389
Drift/vedlikehold VVS	-4 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 022
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 253
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 450
Kostnader dugnader	-7 879
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 378 292</b>

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

Kommunale avgifter	-4 513
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 513</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-4 882
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 540
Vaktmestertjenester	-163 032
Snørydding	-8 955
Andre fremmede tjenester	-3 962
Trykksaker	-318
Porto	-396
Bank- og kortgebyr	-2 859
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-209 445</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 122
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 330
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 812</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### FORSLAG A) Installasjon av varmepumpe

Forslagstiller: Geir Amundsen

Saksinformasjon: Flere i sameiet ønsker varmepumpe installert som en hovedkilde til oppvarming av ulike årsaker. Noen på bakkeplan har også allerede gjort dette. Det er ifølge sameieloven søknadspliktig å installere varmepumpe med gode grunner. Selv søkte jeg styret om å installere en varmepumpe i august, hvor jeg fikk beskjed om at så lenge installasjonen ikke sjenerer naboene, er det ikke noe i veien for å installere varmepumpe. Dette er selvfølgelig ikke sånn en skal behandle en søknad, hvor det i ettertid kan oppstå konflikt.

Det er flere elementer som må vurderes når det skal installeres en varmepumpe. Plassering av aggregat og type godkjent klasse aggregat. Dette nettopp for å sette krav til akseptable og målbare støynivåer for sameiet og optimal plassering i forhold til estetikk og igjen støy. Opprettelse av kondensvann oppsamling må det også lages en konkret plan for å unngå vannskader på fellesområder, egen- og andres seksjoner. At de som har seksjonen sin på bakkeplan ikke trenger å tenke på føring av kondensvann er ganske greit. I tillegg står det anbefalt i vedlikeholdsplanen fra Selvaag at sameiet burde se på en kollektiv løsning.

**Forslag til vedtak:** Styret ser på en kollektiv løsning sammen med fagkyndige, hvor beboere kan installere på eget initiativ varmepumpe på egen seksjon hvor hensyn til støy, kondensvann og plassering vurderes for hele sameiet. Styret sørger samtidig at et kollektivt avløpssystem for kondensvann etableres i alle byggene etter rådene. Søknadene om å installere varmepumpe må godkjennes ifølge den kollektive løsningen.

**Styrets innstilling:** Styret utarbeider retningslinjer for installering av varmepumpe.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Waqar Zahid Khokhar, Rognebærlia 48 (gjenvalg)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Knut Haugen, Rognebærlia 20 (styreleder)

Kari Inger Bekeng, Konglestien 66

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

Geir Åge Amundsen, Konglestien 84

Per Aage Karlsen, Rognebærlia 50

I valgkomiteen for Sofiemyråsen Boligsameie

Bjørn Inge Fengsrud  
Per Aage Karlsen



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56491619. 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.



4235 Sofiemyråsen Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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