



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 13.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 680	1 255 469
Sum inntekter		1 312 680	1 255 469
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 477 344	1 306 479
Sum kostnader		1 545 804	1 363 529
Driftsresultat		-233 124	-108 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 499	6 112
Sum finansinntekter		25 499	6 112
Annen finanskostnad		1 404	4 817
Sum finanskostnader		1 404	4 817
Netto finans		24 095	1 295
Resultat før skattekostnad		-209 029	-106 766
Årsresultat		-209 029	-106 766
Totalresultat		-209 029	-106 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 029	-106 766
Sum overføringer og disponeringer		-209 029	-106 766



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		32 686	48 101
Sum fordringer		32 686	48 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 775	916 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 775	916 995
Sum omløpsmidler		674 461	965 096
SUM EIENDELER		674 461	965 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		594 237	803 265
Sum opptjent egenkapital		594 237	803 265
Sum egenkapital		594 237	803 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			45 004
Sum annen langsiktig gjeld		0	45 004
Sum langsiktig gjeld		0	45 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 859	55 124
Annen kortsiktig gjeld		22 365	61 702
Sum kortsiktig gjeld		80 224	116 826
Sum gjeld		80 224	161 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		674 461	965 096



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398286

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 680	1 255 469
Sum inntekter		1 312 680	1 255 469
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 477 344	1 306 479
Sum kostnader		1 545 804	1 363 529
Driftsresultat		-233 124	-108 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 499	6 112
Sum finansinntekter		25 499	6 112
Annen finanskostnad		1 404	4 817
Sum finanskostnader		1 404	4 817
Netto finans		24 095	1 295
Resultat før skattekostnad		-209 029	-106 766
Årsresultat		-209 029	-106 766
Totalresultat		-209 029	-106 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 029	-106 766
Sum overføringer og disponeringer		-209 029	-106 766



Organisasjonsnr: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		32 686	48 101
Sum fordringer		32 686	48 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 775	916 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 775	916 995
Sum omløpsmidler		674 461	965 096
SUM EIENDELER		674 461	965 096
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		594 237	803 265
Sum opptjent egenkapital		594 237	803 265



Sum egenkapital	594 237	803 265
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 004
Sum annen langsiktig gjeld	0	45 004
Sum langsiktig gjeld	0	45 004
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 859	55 124
Annen kortsiktig gjeld	22 365	61 702
Sum kortsiktig gjeld	80 224	116 826
Sum gjeld	80 224	161 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	674 461	965 096



Organisasjonsnr: 986 087 079
SJØHAGEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Sjøhagen 1 Boligsameie

7. mars 2024

Selskapsnummer: 4162





Velkommen til årsmøte i Sjøhagen 1 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:

7. mars 2024 kl. 18:00, CatoSenteret.

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. Valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøhagen 1 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Railo velges som møteleder på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet



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) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved en overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4162 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

4 av 20



A. Som leder foreslås:

Rolv Erik Martinsen, Sjøhagen Terrasse 5a

B. Som styremedlemmer foreslås:

Morten Bro, Sjøhagen Terrasse 7d

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Lise Berger, Sjøhagen Terrasse 1d

C. Som varamedlemmer foreslås:

Kathrine Bakke-Friedland, Sjøhagen Terrasse 9d

Dato 16/1, 2024

I valgkomiteen for Sjøhagen 1 Boligsameie

Tor Sverre Nilsen og Bente Bergholt Bråthe

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolv Erik Martinsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Bro

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Bakke-Friedland

Sak 8

Valgkomiteen

Som valgkomité foreslås:

1 år: Bente Bergholt Bråthe, Sjøhagen Terrasse 9e

2 år: Knut Hellum, Sjøhagen Terrasse 7d

Dato 16/1, 2024

I valgkomiteen for Sjøhagen 1 Boligsameie

Tor Sverre Nilsen og Bente Bergholt Bråthe

Roller og kandidater



Valg av 1 valgkomite 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 1 år:

- Bente Bergholt Bråthe

Valg av 1 valgkomite 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 2 år:

- Knut Hellum



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Rolv Erik Martinsen	Sjøhagen Terrasse 5 A	2022-2024
Styremedlem	Anne Lise Berger	Sjøhagen Terrasse 1 D	2023-2025
Styremedlem	Morten Bro	Sjøhagen Terrasse 7 D	2022-2024
Varamedlem	Kathrine Bakke-Friedland	Sjøhagen Terrasse 9 D	2023-2024

Valgkomiteen

Bente Bråthe	Sjøhagen Terrasse 9 E
Tor Sverre Nilsen	Sjøhagen Terrasse 1 B

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sjøhagen 1 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:
3 2750

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

Sjøhagen 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2023

- Det har vært et utfordrende og kostnadskrevende år, spesielt ift. planlagte og utførte vedlikeholdsarbeider iht. tidligere vedtatte vedlikeholdsplan. Disse viste seg å bli betydelig mer omfattende og dyrere enn forventet grunnet omfattende fukt og råte problematikk. Mange oppgaver ble slutført og flere er budsjettert og planlagt for i 2024.
- Utført i 2023:
- Byttet kledningsbord og blikkeslag på delevegg terrasse 5F
- Aktiv Ventilasjon AS – utbedringsarbeid takvifter; skiftet/byttet 3 lager, utbedret og reparert 3 avtrekk, og skiftet/byttet 5 kondensatorer på takvifter bygg 1,3,5,7 og 9
- GK Elektro AS utbedret omfattende spenningsfeil.



- Utført vedlikeholdsrens og kontroll av avløp i samtlige boenheter 17 og 18 august. Kjøkken, bad, vaskerom. Firma Power Clean AS/TT Teknikk. Etterfølgende rapport avdekket ingen avvik men store fettansamlinger i rør – spesielt fra kjøkken.
- Rentokil AS/Norsk Hussoppforsikring utredet problematikk ift. maurplager. Styret har den 29.06.2023 sprayet anbefalt maurmiddel rundt alle boenheter på bakkeplan.
- Rens av takrenne nedløp bygg 1,3,5,7 og 9 den 11. juli – AB Renhold
- Rentokil Skadedyrkontroll har foretatt befarings og det ble 4 og 5 september utført ulike tiltak på takene i bygg 1,3,5,7 og 9 ift. å forebygge fremtidige måkeplager. Montert «long leg» og måkepigger og bevegelige hindre rundt og ved samtlige pipehatter
- Skiftet håndløpene terrasse 9C
- Byttet takrenne nedløp og grenrør i 3A og 3C grunnet lekkasjer
- Utbedret inngangsparti og øvre terrasse 1C, skiftet terrassebord
- Utbedret inngangspartier og skiftet terrassebord og håndløpene i 9F, 7F, 7D og 1C. Arbeidene ble vesentlig mer omfattende og kostbare enn forventet
- Utbedret årsak til vannskade/vanninntrengning tak i nr. 7, snekker og taktekkerarbeid. Denne kostnaden ble ikke dekket av bygningsforsikringen og måtte bekostes av sameiet.
- Forsikringssak 7F utbedring av innvendige følgesskader grunnet vanninntrengning fra utett tak. Dekket av bygningsforsikring.
- Merket alle gjesteparkeringsplasser den 26.09.2023
- Hagtorn Anleggsgartner, beskjæring av 60 meter hekk ved lekeplassområdet mot Berry AS. Dette området er et felles vedlikeholdsansvar for både sameie 1 og 2, og faktura ble fordelt 50/50% mellom sameiene
- Blikkenslager Gunther`s Eft. utbedret lekkasje terrassetak og nedløp mellom 5F og 5D grunnet lekkasje
- Reforhandlet Telenoravtale med avtale om kostnadsfri utbytting av wifi routere og t-we bokser. Nytt utstyr sendt ut til samtlige beboere
- Vårfeing av kjøreveier og gangveier m/trapper
- Vårdugnad 6. Mai
- Høstdugnad 14. Oktober
- Det er publisert 38 meldinger på VIBBO
- Det er avholdt 7 styremøter

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 som budsjettet og andre inntekter er for lading av elbil og viderefakturering diverse vedlikeholdsarbeider. Driftsinntektene er som budsjettet og andre inntekter er for lading av elbil og viderefakturering diverse vedlikeholdsarbeider. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift



og vedlikehold. Under utbedring av inngangspartier ble det avdekket mye fukt og råte hvilket i stor grad medførte mer omfattende arbeider og vesentlig høyere kostnader. Dette var arbeid som måtte gjøres grundig for å forhindre ytterligere råteskader. Videre viser konsulenttjenester og forsikring høyere enn budsjettert, men samtidig lavere kostnader til kommunale avgifter og energi/fyring enn budsjettert. Både Finanskostnader og finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt lånerente.

Videre viser og konsulenttjenester og forsikring også er høyere enn budsjettert, men samtidig er mindre kostnader til kommunale avgifter og energi/fyring enn budsjettert. Både Finanskostnader og finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 594 237.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 635 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet og til ferdigstilte utbedring av gjenstående inngangspartier. Videre å bytte av noe kledningsbord på samtlige bygg og garasjerekker, samt enkelte blikkenslagerarbeider og diverse utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Budsjettet for kommunale avgifter er økt for 2024 sammenlignet med for 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøhagen 1 Boligsameie.

Lån

Sjøhagen 1 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøhagen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen 1 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 er

- 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bank giro:	Organisasjonsnr.
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	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 avgjøre 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 263 192	1 203 096	1 263 000	1 326 000
Andre inntekter	3	49 488	52 373	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 312 680	1 255 469	1 313 000	1 376 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 563	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-66 850	-64 280	-68 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-16 747	-15 459	-7 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-706 814	-545 557	-400 000	-635 000
Forsikringer		-154 130	-116 928	-135 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-198 820	-216 162	-219 000	-232 000
Energi/fyring		-41 000	-63 043	-90 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 652	-128 385	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-163 331	-149 102	-194 500	-192 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 545 804	-1 363 529	-1 321 500	-1 570 000
DRIFTSRESULTAT		-233 124	-108 060	-8 500	-194 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 499	6 112	2 000	7 500
Finanskostnader	12	-1 404	-4 817	-17 454	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 095	1 295	-15 454	7 500
ÅRSRESULTAT		-209 029	-106 766	-23 954	-186 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-209 029	-106 766		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 676	33 707
Andre kortsiktige fordringer		0	14 394
Driftskonto OBOS-banken		83 976	128 718
Sparekonto OBOS-banken		557 799	788 277
SUM OMLØPSMIDLER		674 461	965 096
<hr/>			
SUM EIENDELER		674 461	965 096
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		594 237	803 265
SUM EGENKAPITAL		594 237	803 265
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	45 004
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	45 004
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 365	61 702
Leverandørgjeld		57 859	55 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 224	116 826
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		674 461	965 096
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 06.02.2024
Styret i Sjøhagen 1 Boligsameie

Rolv Erik Martinsen/s/

Anne Lise Berger/s/

Morten Bro/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 260 888
Leie garasje	2 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 263 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading	29 114
Viderefakturering div. vedlikeholdsarbeider	20 374
SUM ANDRE INNETEKTER	49 488

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 747
SUM KONSULENTHONORAR	-16 747

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-488 302
Drift/vedlikehold VVS	-95 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 817
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 315
Kostnader dugnader	-409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-706 814

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-100 176
Renovasjonsavgift	-98 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 820

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-7 610
Driftsmateriell	-8 554
Vaktmestertjenester	-121 740
Andre fremmede tjenester	-601
Kontor- og datarekvisita	-1 797
Trykksaker	-1 279
Andre kontorkostnader	-3 153
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 809
Velferdskostnader	-12 599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 331

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 101
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 421
SUM FINANSINTEKTER	25 499

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

Renter og gebyr på lån i Nordea

-1 404

SUM FINANSKOSTNADER**-1 404****NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013

-750 000

Nedbetalt tidligere

704 996

Nedbetalt i år

45 004

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91380666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 4162 Selskapsnavn: Sjøhagen 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

19 av 20

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.