



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 325 066  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### 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, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 688	1 511 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 688</b>	<b>1 511 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 934	57 825
Annen driftskostnad		1 107 246	2 415 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 180</b>	<b>2 473 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 508</b>	<b>-962 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 708	5 590
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 708</b>	<b>5 590</b>
Annen finanskostnad		29 540	19 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 540</b>	<b>19 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 832</b>	<b>-14 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 676	-976 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</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>			
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		77 208	79 856
Sum fordringer		77 208	79 856
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 811	729 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 811	729 733
Sum omløpsmidler		626 019	809 589
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		575 925	211 250
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>575 925</b>	<b>211 250</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>575 925</b>	<b>211 250</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			528 168
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>528 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>528 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			174
Leverandørgjeld		47 097	58 179
Skyldige offentlige avgifter			4 202
Annen kortsiktig gjeld		2 997	7 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 094</b>	<b>70 171</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 094</b>	<b>598 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517274

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 325 066  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

**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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 688	1 511 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 688</b>	<b>1 511 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 934	57 825
Annen driftskostnad		1 107 246	2 415 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 180</b>	<b>2 473 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>376 508</b>	<b>-962 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 708	5 590
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 708</b>	<b>5 590</b>
Annen finanskostnad		29 540	19 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 540</b>	<b>19 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 832</b>	<b>-14 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 676	-976 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		77 208	79 856
Sum fordringer		77 208	79 856
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 811	729 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 811	729 733
Sum omløpsmidler		626 019	809 589
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</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		575 925	211 250
Sum opptjent egenkapital		575 925	211 250



<b>Sum egenkapital</b>	<b>575 925</b>	<b>211 250</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		528 168
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>528 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>528 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		174
Leverandørgjeld	47 097	58 179
Skyldige offentlige avgifter		4 202
Annen kortsiktig gjeld	2 997	7 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 094</b>	<b>70 171</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>50 094</b>	<b>598 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>626 019</b>	<b>809 589</b>



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6308

Sameiet Soria Moria Terrasse



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Soria Moria Terrasse

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:

12. juni 2024 kl. 18:00, Kidsa barnehage.

### 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. Sameiet Soria Moria Terrasse - Varmepumper
8. Vedtektsendring - forbud mot installasjon av varmpumper
9. Retningslinjer for installasjon av varmpumpe

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Soria Moria Terrasse



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

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet

### Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

Styrets innstilling  
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 6308 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. 6308 - årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Sameiet Soria Moria Terrasse - Varmepumper

Forslag fremmet av:

Jan Rune Bakke

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I ekstraordinært sameiemøte den 181022 ble framlegg om å utarbeide retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmpumper nedstemt, med 11 mot 10 stemmer.

Under henvisning til same saksframlegg fra dette møtet ønsker u.t. å fremme saka på nytt, dette fordi det fortsatt er stor interesse i sameiet for å installere varmpumpe.

Saksframlegg og innstilling fra møtet 181022 kan derfor kopieres.

Kopi saksframlegg ( Her må styret kopiere saksframlegget frå nevnte møte)

Jan Rune Bakke

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes ned. Installasjon av varmpumper innebærer en fasadeendring og krever iht vedtektene punkt 7-10 a. 2/3 flertall. Følgelig kreves det 2/3 flertall for at slik installasjon skal tillates. Styret har mottatt forslag og innspill til årsmøte som går på at varmpumper skal tillates og retningslinjer skal utarbeides. Før man tar stilling til sistnevnte, så må man først ha vedtak på at eierne tillater varmpumper.

Dersom saken ikke får 2/3 flertall, så er det naturligvis ikke hensiktsmessig at styret bruker tid og ressurser på å utarbeide retningslinjer.

Styrets innstilling til montering av varmpumper:

Installasjon av varmpumper er IKKE tillatt.

Begrunnelse:

- 1- Støy og sjenanse for andre beboere. Støyen vil også øke med årene.
- 2- Inngrep i fellesarealer, som kan medføre problematikk med drenering, kondens, lekkasjer, etc.
- 3- Det er også slik at varmpumper IKKE skal monteres på felles vegger. Den skal også monteres på ringmur for å unngå vibrasjoner i veggen.
- 4- Dette vil være skjemmende for byggene. Tenke seg et scenario med 42 varmpumper hengene rundt omkring.
- 5- Økende vedlikehold av fellesarealer, som også medfører økte kostnader.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sameiet Soria Moria Terrasse - Varmepumper
- Mot Sameiet Soria Moria Terrasse - Varmepumper

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får i oppgave å utarbeide retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmpumper i Sameiet Soria Moria Terrasse.

2. Nytt punkt i husordensreglene: "Varmepumper: Installasjon av varmpumper er ikke tillatt. "

**Vedlegg**

3. Styrets innstilling til montering av varmpumper.pdf

Sak 8

## Vedtektsendring - forbud mot installasjon av varmpumper

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1- Installasjon av varmpumper er IKKE tillatt.

2- Forbud mot varmpumper tas inn i vedtekter og ordensregler. Dette for at nye beboere vet hva de har å forholde seg til når de kjøper. Da slipper også styre og bruke så mye tid på dette. Forslag om installasjon av varmpumper er også stemt over for ikke lenge siden. Resultat IKKE tillatt. Noe styret ser på som en selvfølge på et moderne flott leilighetsbygg.

**Styrets innstilling**

Nytt punkt i vedtektenes punkt 2.4: "Installasjon av varmpumper er ikke tillatt"

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt i vedtektenes punkt 2.4: "Installasjon av varmpumper er ikke tillatt"

Sak 9

## Retningslinjer for installasjon av varmpumpe

**Forslag fremmet av:**

Gisle Njaastad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



## Bakgrunn

Med høye strømpriser og kommende EU krav til klimavennlige boliger (alle boligbygg må oppnå energiklasse D i løpet av 2033) er installasjon av varmepumpe trukket frem som en gunstig investering. En varmepumpe gir mer varme per kilowatttime enn direkte elektrisk oppvarming. En varmepumpe kan også brukes til kjøling/air-condition om sommeren.

Selv om det utarbeides retningslinjer, så må det fremdeles søkes til styret dersom man ønsker å installere en varmepumpe. Styret må da gjøre en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, og det er ikke slik at én beslutning gjelder for alle. Dette fordi behovene til beboerne kan være svært forskjellige, etter hvor de bor i leilighetsbygget. Det er også slik at de som bor øverst kan få installasjoner som overhodet ikke synes fra bakkenivå eller fra andre leiligheter.

I vårt sameie har leiligheter i øverste etasje større sørvestvendte vindusflater i stue og på kjøkken enn øvrige leiligheter. Om vinteren gir dette et merkbart kulderas fra vindusflatene, og om sommeren gir dette økt innstråling. I dag har minst en leilighet i sameiets øverste etasje installert varmepumpe.

Som en tilleggsopplysning kan nevnes at i en dom fra Oslo tingrett fikk to beboere i et sameie medhold av retten til å beholde varmepumper de hadde satt opp i strid med styrets vedtak, da retten kom frem til at behovet var så stort i de aktuelle leilighetene (leiligheter øverst i bygget og med store vindusflater), og pumpene så lite synlige, at de måtte få lov til å beholde dem.

-----

Eksempel på hvordan retningslinjer kan se ut:

- Varmepumpe kan installeres kun etter søknad og godkjenning av styret.
- Med søknaden skal det vedlegges planløsning fremstilt av leverandør/montør, angitt type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Beregnet utvendig lydnivå kan ikke overstige XXX db
- All montering skal utføres av godkjent varmepumpemontør og elektriker. Dokumentasjon skal kunne fremlegges for styret.
- Når beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med disse retningslinjene om varmepumpe.
- Bruksanvisning og servicrutiner skal fremlegges ved salg av leiligheten.
- Montering skal ivareta vibrasjonsdemping.
- Leiligheter i 2. 3. og 4. etg skal montere den utvendige delen av varmepumpen så lavt på balkongen at den ikke er synlig som fasadeendring.
- Utedel skal ha varmepumpehus av type xxx.
- Det skal være tegnet serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Beboer er ansvarlig for eventuelle ekstra kostnader ved vedlikehold av fasade som følge av varmepumpen.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler malt i samme farge som fasaden.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.

## Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes ned. Installasjon av varmepumper innebærer en fasadeendring og krever iht vedtektene punkt 7-10 a. 2/3 flertall. Følgelig kreves det 2/3 flertall for at slik installasjon skal tillates. Styret har mottatt forslag og innspill til årsmøte som går på at varmepumper skal tillates og retningslinjer skal utarbeides. Før man tar stilling til sistnevnte, så må man først ha vedtak på at eierne tillater varmepumper.

Dersom saken ikke får 2/3 flertall, så er det naturligvis ikke hensiktsmessig at styret bruker tid og ressurser på å utarbeide retningslinjer.

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes på forslaget om å innta forbud mot varmepumper i husordensreglene.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumpe, gjerne i samarbeid med OBOS.

#### **Vedlegg**

4. Forslag - Styret utarbeider retningslinjer for installasjon av varmepumper.pdf



Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Terrasse

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Soria Moria Terrasse** som viser et overskudd på kr 364 676. Årsregnskapet 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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.

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

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

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

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

Bergen, den 28. februar 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Gerhard Rakner	Øvre Sædalsvegen 14 A
Styremedlem	Sturla Smebye Nilsen	Øvre Sædalsvegen 16
Styremedlem	Bente Vognstølen Riise	Øvre Sædalsvegen 16
Styremedlem	Torbjørn Vinnes	Kårtveitgarden 33

### 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 Sameiet Soria Moria Terrasse

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Soria Moria Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993325066, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 818

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Vi har til nå (25.02.2024) hatt 5 styremøter, samt fellesmøte med nabosameiet.

Det er gjennomført en dugnad.

Styret har reforhandlet avtalen med Bergen Vaktmestertjeneste, samt forsikringsavtalen.

Styret har også inngått ny avtale for leveranse av ventilasjonsfiltre.

Lånet som ble tatt for oppussing av alle fasader, ble løst inn fra sparekonto. Dette ble gjort grunnet rentekostnadene økte betydelig på lånet.

Styret har i samarbeid med Fururinden blitt enige om arealoverføringer.

Dette gjør nå at Soria Moria eier nå 100% av grusplassen, og Fururinden eier nå 100% av lekearealet foran sine boliger.

Når det gjelder den avsperrerte grusplassen, har styret engasjert Tippetue Arkitekter for å søke om og omgjøre denne fra lekeplass til all bruksområdet. Lekeplassen blir stående slik den er i dag.

Det er planlagt ny dugnad tirsdag 14 mai.



## 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.

### 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 575 925.

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.

### **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 Sameiet Soria Moria Terrasse.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE ORG.NR. 993 325 066, KUNDENR. 6308

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 523 688	1 511 088	1 579 000	1 526 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 523 688</b>	<b>1 511 088</b>	<b>1 579 000</b>	<b>1 526 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-22 826	-6 000	-5 000
Styrehonorar	4	-34 999	-34 999	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-6 003	-5 740	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-54 390	-52 300	-53 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-66 605	-3 988	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-229 416	-1 704 123	-622 000	-542 000
Forsikringer		-104 428	-94 847	-100 000	-115 000
Energi/fyring		-56 111	-110 260	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 655	-262 010	-270 000	-296 000
Andre driftskostnader	8	-310 639	-182 061	-189 000	-273 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 147 180</b>	<b>-2 473 153</b>	<b>-1 386 000</b>	<b>-1 439 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>376 508</b>	<b>-962 065</b>	<b>193 000</b>	<b>86 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	17 708	5 590	0	0
Finanskostnader	10	-29 540	-19 606	-26 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 832</b>	<b>-14 016</b>	<b>-26 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>364 676</b>	<b>-976 081</b>	<b>167 000</b>	<b>86 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		364 676	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-976 081		



**SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
ORG.NR. 993 325 066, KUNDENR. 6308**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 294	11 938
Forskuddsbetalte kostnader		67 914	67 918
Driftskonto OBOS-banken		211 813	222 232
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 991
Sparekonto OBOS-banken		336 998	505 510
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		575 925	211 250
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>575 925</b>	<b>211 250</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	11	0	528 168
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>528 168</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		2 997	5 936
Leverandørgjeld		47 097	58 179
Skyldige offentlige avgifter		0	4 202
Påløpte renter		0	174
Annen kortsiktig gjeld		0	1 680
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 094</b>	<b>70 171</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>626 019</b>	<b>809 589</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 28.02.2024  
Styret i Sameiet Soria Moria Terrasse

Tom Gerhard Rakner /s/                      Sturla Smebye Nilsen /s/                      Bente Vognstølen Riise/s/

Torbjørn Vinnes /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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 034 208
Ytre vedlikehold	337 176
Forsikr.premie påbygg	152 304
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 523 688</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 34 999.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 003.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-46 850
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 725
Andre konsulentonorarer	-30
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 605</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 145
Drift/vedlikehold VVS	-4 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 048
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 513



Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 436
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 592
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-229 416</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-8 767
Vaktmestertjenester	-9 750
Renhold ved firmaer	-161 828
Snørydding	-114 943
Andre fremmede tjenester	-6 689
Trykksaker	-1 108
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 516
Andre kontorkostnader	-262
Porto	-880
Bank- og kortgebyr	-2 896
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-310 639</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 026
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	831
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 708</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 540
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-29 540</b>

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-600 000	
Nedbetalt tidligere	71 832	
Nedbetalt i år	528 168	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600113. 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 innstilling til montering av varmepumper:**

**Installasjon av varmepumper er IKKE tillatt.**

Begrunnelse:

- 1- Støy og sjenanse for andre beboere. Støyen vil også øke med årene.
- 2- Inngrep i fellesarealer, som kan medføre problematikk med drenering, kondens, lekkasjer, etc.
- 3- Det er også slik at varmepumper IKKE skal monteres på felles vegger. Den skal også monteres på ringmur for å unngå vibrasjoner i veggen.
- 4- Dette vil være skjemmende for byggene. Tenke seg et senario med 42 varmepumper hengene rundt omkring.
- 5- Økende vedlikehold av fellesarealer, som også medfører økte kostnader.

**Styret kommer med 2 motforslag.**

- 1- Installasjon av varmepumper er IKKE tillatt.
- 2- Forbud mot varmepumper tas inn i vedtekter og ordensregler. Dette for at nye beboere vet hva de har å forholde seg til når de kjøper. Da slipper også styre og bruke så mye tid på dette. Forslag om installasjon av varmepumper er også stemt over for ikke lenge siden. Resultat IKKE tillatt. Noe styret ser på som en selvfølge på et moderne flott leilighetsbygg.

MVH

Styret i Soria Moria Terrasse

**Forslag til vedtak:**

Styret gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumpe, gjerne i samarbeid med OBOS.

**Bakgrunn:**

Med høye strømpriser og kommende EU krav til klimavennlige boliger (alle boligbygg må oppnå energiklasse D i løpet av 2033) er installasjon av varmepumpe trukket frem som en gunstig investering. En varmepumpe gir mer varme per kilowattime enn direkte elektrisk oppvarming. En varmepumpe kan også brukes til kjøling/air-condition om sommeren.

Selv om det utarbeides retningslinjer, så må det fremdeles søkes til styret dersom man ønsker å installere en varmepumpe. Styret må da gjøre en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, og det er ikke slik at én beslutning gjelder for alle. Dette fordi behovene til beboerne kan være svært forskjellige, etter hvor de bor i leilighetsbygget. Det er også slik at de som bor øverst kan få installasjoner som overhodet ikke synes fra bakkenivå eller fra andre leiligheter.

I vårt sameie har leiligheter i øverste etasje større sørvestvendte vindusflater i stue og på kjøkken enn øvrige leiligheter. Om vinteren gir dette et merkbart kulderas fra vindusflatene, og om sommeren gir dette økt innstråling. I dag har minst en leilighet i sameiets øverste etasje installert varmepumpe.

Som en tilleggsopplysning kan nevnes at i en dom fra Oslo tingrett fikk to beboere i et sameie medhold av retten til å beholde varmepumper de hadde satt opp i strid med styrets vedtak, da retten kom frem til at behovet var så stort i de aktuelle leilighetene (leiligheter øverst i bygget og med store vindusflater), og pumpene så lite synlige, at de måtte få lov til å beholde dem.

---

**Eksempel på hvordan retningslinjer kan se ut:**

- Varmepumpe kan installeres kun etter søknad og godkjenning av styret.
- Med søknaden skal det vedlegges planløsning fremstilt av leverandør/montør, angitt type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Beregnet utvendig lydnivå kan ikke overstige XXX db
- All montering skal utføres av godkjent varmepumpemontør og elektriker. Dokumentasjon skal kunne fremlegges for styret.
- Når beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med disse retningslinjene om varmepumpe.
- Bruksanvisning og servicrutiner skal fremlegges ved salg av leiligheten.
- Montering skal ivareta vibrasjonsdemping.
- Leiligheter i 2. 3. og 4. etg skal montere den utvendige delen av varmepumpen så lavt på balkongen at den ikke er synlig som fasadeendring.
- Utedel skal ha varmepumpehus av type xxx.
- Det skal være tegnet serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Beboer er ansvarlig for eventuelle ekstra kostnader ved vedlikehold av fasade som følge av varmepumpen.



- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler malt i samme farge som fasaden.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 6308 Selskapsnavn: Sameiet Soria Moria Terrasse

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.