



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 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:	Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.03.2024

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		1 707 652	1 558 338
Sum inntekter		1 707 652	1 558 338
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 020 926	2 255 294
Sum kostnader		3 089 386	2 323 754
Driftsresultat		-1 381 734	-765 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 759	28 812
Sum finansinntekter		34 759	28 812
Annen finanskostnad		18 348	
Sum finanskostnader		18 348	0
Netto finans		16 411	28 812
Resultat før skattekostnad		-1 365 323	-736 604
Årsresultat		-1 365 323	-736 604
Totalresultat		-1 365 323	-736 604
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 365 323	-736 604
Sum overføringer og disponeringer		-1 365 323	-736 604



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		62 955	48 701
Sum fordringer		62 955	48 701
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 586	762 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 586	762 308
Sum omløpsmidler		532 540	811 009
SUM EIENDELER		532 540	811 009

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			735 656
Udekket tap		629 667	
Sum opptjent egenkapital		-629 667	735 656
Sum egenkapital		-629 667	735 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		884 641	
Sum annen langsiktig gjeld		884 641	0
Sum langsiktig gjeld		884 641	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 021	
Leverandørgjeld		245 782	56 560
Annen kortsiktig gjeld		20 763	18 793
Sum kortsiktig gjeld		277 566	75 353
Sum gjeld		1 162 207	75 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		532 540	811 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483538

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 976 896 238
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 707 652	1 558 338
Sum inntekter		1 707 652	1 558 338
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 020 926	2 255 294
Sum kostnader		3 089 386	2 323 754
Driftsresultat		-1 381 734	-765 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 759	28 812
Sum finansinntekter		34 759	28 812
Annen finanskostnad		18 348	
Sum finanskostnader		18 348	0
Netto finans		16 411	28 812
Resultat før skattekostnad		-1 365 323	-736 604
Årsresultat		-1 365 323	-736 604
Totalresultat		-1 365 323	-736 604
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 365 323	-736 604
Sum overføringer og disponeringer		-1 365 323	-736 604



Organisasjonsnr: 976 896 238
SOFIEMYRÅSEN 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		62 955	48 701
Sum fordringer		62 955	48 701
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 586	762 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 586	762 308
Sum omløpsmidler		532 540	811 009
SUM EIENDELER		532 540	811 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			735 656
Udekket tap		629 667	
Sum opptjent egenkapital		-629 667	735 656



Sum egenkapital	-629 667	735 656
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	884 641	
Sum annen langsiktig gjeld	884 641	0
Sum langsiktig gjeld	884 641	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 021	
Leverandørgjeld	245 782	56 560
Annen kortsiktig gjeld	20 763	18 793
Sum kortsiktig gjeld	277 566	75 353
Sum gjeld	1 162 207	75 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	532 540	811 009



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



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. 4235

Sofiemyråsen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sofiemyråsen 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:

6. mars 2024 kl. 18:00, Klubbhuset til Kolbotn IL, Kongeveien 44, 1412 Sofiemyr.

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. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges 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) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

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

Vedlegg

1. 4235 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



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Haugen

Valg av 1 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for:

- Kari Inger Bekeng

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Martin Kristian Brevik

Valg av 1 varamedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for:

- Nina Hjelsvold

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Lislien Grimstad

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Inge Fengsrud
- Kristin Mellbye



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	2023-2025
Varamedlem	Martin Kristian Brevik	Konglestien 78	2023-2024
Varamedlem	Nina Hjelsvold	Konglestien 58	2023-2024

Valgkomiteen

Geir Aage Amundsen Konglestien 56
Per Aage Karlsen Rognebærlia 50

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 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. Dessuten er det sendt ut 5 rundskriv til beboerne, samt egne info skriv til de som har vært berørt av balkong saken.

Styret har i 2023 gjenopptatt vanlige styremøter, etter en tid med Teams møter grunnet Corona.

Ved siden av vanlige møter har vi naturligvis også hatt kommunikasjon med e-post og telefon.

Her er status på de største oppgavene som styret har jobbet med i 2023.



Dugnad

Vi avvirket dugnad som vanlig på våren. Dessuten laget vi også en liten dugnad på høsten. Det skyldtes at sommeren 2023 var så våt at busker og kratt vokste oss nesten over hodet, og gangveiene ble vanskelige å bevege seg på ute å bli våt. Dessuten var det for å forberede høst og vinter og sørge for plass til snøen etter hvert. Begge gangene gjennomførte vi dugnaden med 2 konkrete dager, i tillegg til at containeren stod her hele uka, slik at det var muligheter for alle til å ta i et tak 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 på våren. Alle garasjene som var tømt ble også rengjort med høytrykks spylere. Noen trapper ble malt, men det er noe vi må fortsette med dette året også. Være var brukbart under vårdugnaden i år, så vi kunne ta en pust i bakken med en hyggelig prat og litt å bite i.

Maling av husene

I tråd med vedlikeholdsplanen gjennomførte vi del 2 med maling av husene. Dette året ble husene i Rognebærlia malt. Samtidig som husene males, bytter vi også farge på inngangsdørene, akkurat som vi gjorde i Konglestien i fjor. 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. Denne jobben er minst like viktig som malingen, for her får vi avdekket og utbedret råteskader før det blir gjort noen skade på husene. Dette er en effektiv og lønnsom måte å bedrive vedlikehold. Det ble byttet ut mange dårlige planker på alle 3 husene også i Rognebærlia. Både hjørnekasser, vindskier og vindus omramming ble utbedret, samt endel veggplanker. Kostnaden pr hus var litt lavere enn i Konglestien, men vi endte på drøyt 20.000,- pr hus. Sett i lys av alt som ble utbedret må det sies å være en god investering. Det gjenstår noe småflikking, men det tar de til våren. Det var så dårlig malevær i høst at det var med nød og neppe de fikk malt alle husene.

Balkonger

Balkonger og vannlekkasje har virkelig vært hoved temaet til styret også dette året. Gjenoppbygging av balkongene i Konglestien startet opp tidlig på året. Men det var mange møter og diskusjoner mellom Obos prosjekt, oss og utførende snekker. Vi var ikke enige i kvalitet og utførelse på det som ble gjort. I avslutningsfasen medførte det blant annet at de måtte rive alt panel på balkongene og sette det opp nytt. De ble så ferdige i starten av juni. Men etter befaringer kunne vi ikke akseptere resultat. Balkongene var satt opp på en slik måte at de ble mindre enn opprinnelig, samt at rekkverket var høyere enn nødvendig. Det var også mye slurvefeil, og håndverksmessig kvalitet var langt unna det vi kunne godta. Vi nektet å overta det slikt som det var, og holdt fremdeles igjen betaling av fakturaer. Vi brukte Obos prosjekt som talerør mot leverandør, men det var liten vilje til diskusjon. I lys av alle betalinger vi holdt igjen, avventet vi situasjonen. Utover høsten ble det mer dialog, og vi hadde møter, både fysisk og på teams i tillegg til masse e-post korrespondanse. Dette tok veldig mye av styrets arbeidskapasitet, men etter hvert ble det mer bevegelse og vilje til løsning. Vi ble til slutt enige, og arbeidet ble gjenopptatt. Vi satte imidlertid som et ufravikelig krav at det skulle brukes andre håndverkere. Dette fikk vi gjennomslag for, og det som nå ble gjort var både effektivt og av en bra kvalitet. Det betydde at rekkverk ble revet og innfesting av stolpene i forkant ble endret. Resultatet var at balkongene fikk tilbake opprinnelig størrelse.



Grunnet manglende kvalifikasjoner til de som jobbet her, hadde balkongene masse skruer som stakk ut gjennom takplatene, i stedet for å feste platene i dragerne. Enden på dette ble at det ble lagt et nedfelt hvitt paneltak under dette. Det ble et resultat som alle ble godt fornøyd med.

I samme operasjon byttet de også takrenner til hvitt, slik som det er over alt ellers. Det som gjenstår nå, er kun litt opprydding. Men det må nesten vinteren ta litt ansvar for. Det er så mye is at de ikke får hentet søppel før de kommer fram med en lastebil. Og når snøen blir borte, har de lovet å komme og plukke opp eventuelle plankebiter eller annet, som er under snøen nå.

Veien videre blir etter hvert å finne et firma som kan sjekke tilstanden til alle balkongene. Hva er fakta tilstand, og hva må eller kan gjøres. Dette kommer vi til å bruke tid på, særlig å finne riktig firma til jobben. Og sannsynligvis kommer vi til å benytte Obos Prosjekt en del, i hvert fall til å finne riktig firma.

Kostnadene ved dette balkongprosjektet oversteg alle prognoser. Det ble estimert en kostnad på ca. 500.000,00, men resultatet endte på over 1 million. Og det er etter lange forhandlinger og mange møter. Det er mye mer enn noen hadde trodd, noe som skyldes flere faktorer. En av dem er nye krav til dimensjoner. Det medførte at materialkostnaden økte voldsomt. Som en konsekvens av denne utgiften har styret søkt om og fått innvilget et rammelån på 1,5 mill. Der kan vi betale tilbake det vi ikke trenger, slik at lånet reduseres og utgiftene blir mindre.

For 2024 viderefører vi neste års plan med vedlikehold. Det betyr blant annet at vi kommer til å tømme overvannskummer for grus. Vi jobber også med løsninger for å stoppe regnvann, og lede det bort. Det er en utfordring i hele sameiet med drenering og overflatehelning. Det første vi skal se på er en måte å stoppe mye av vannet som kommer ovenfra parkeringsplassen i Konglestien. Ved normal nedbør fungerer alt, men når det blir styrtregn finner vannet andre veier. Vi skal også male de nye balkongene. Der har vi allerede booket tid hos Regnbuen, som har malt husene våre. Men ellers skal det ikke være store vedlikehold oppgaver som venter nå.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet, men driftskostnadene viser en kostnad høyere enn budsjett, og skyldes i hovedsak kostnader til bistand fra OBOS Prosjekt i forbindelse



med balkongarbeidene. I tillegg var det høyere kostnadene til drift og vedlikehold, bygninger som også gjelder verandaene som var ca. kr. 891 000. Forsikringskostnader er også høyere. Samtidig var det lavere kostnader enn budsjettert til energi/fyring. Finanskostnader er høyere enn tidligere år da det ble tatt opp et lån i september i forbindelse med arbeidene på balkongene. Se note 14 – Pante- og gjeldsbrevlån

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 254 974.

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 305 000,- til ordinær drift av sameiet, og nødvendig vedlikehold. Vi forsøker å holde kostnadsnivået så lavt som mulig, uten at det skal gå utover nødvendig vedlikehold.

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 Sofiemyråsen Boligsameie. For 2024 betaler vi kr 287.317,-

Lån

Sofiemyråsen Boligsameie har lån i OBOS-BANKEN. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sofiemyråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofiemyråsen 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

- oppfylder 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:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankpro:

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 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 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 Skogby
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
Bankpro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 679 040	1 526 328	1 679 000	1 847 000
Andre inntekter	3	28 612	32 010	36 000	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 707 652	1 558 338	1 715 000	1 878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 563	-8 125	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-82 110	-78 955	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-79 814	-38 087	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 022 904	-1 378 292	-1 285 000	-305 000
Forsikringer		-238 287	-207 932	-223 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	353	-4 513	-6 000	-6 000
Energi/fyring		-41 320	-60 089	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 151	-269 856	-288 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-249 130	-209 445	-250 500	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 089 386	-2 323 754	-2 293 500	-1 352 500
DRIFTSRESULTAT		-1 381 734	-765 416	-578 500	525 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 759	28 812	28 500	8 000
Finanskostnader	12	-18 348	0	0	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 411	28 812	28 500	-56 000
ÅRSRESULTAT		-1 365 323	-736 604	-550 000	469 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-735 656	-736 604		
Udekket tap		-629 667	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 999	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 956	48 701
Driftskonto OBOS-banken		249 995	63 282
Sparekonto OBOS-banken		219 590	699 026
SUM OMLØPSMIDLER		532 540	811 009
SUM EIENDELER		532 540	811 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	735 656
Udekket tap	13	-629 667	0
SUM EGENKAPITAL		-629 667	735 656
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	884 641	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		884 641	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 763	18 793
Leverandørgjeld		245 782	56 560
Påløpte renter		5 810	0
Påløpte avdrag		5 211	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 566	75 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		532 540	811 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2024
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/

Kari Inger Bekeng/s/

Waqar Zahid Khokhar/s/

Vedlegg 1

13 av 19

4235 Årsrapport.pdf

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 679 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 679 040

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av elbil	28 612
SUM ANDRE INNETEKTER	28 612

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 8 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-68 720
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 094
SUM KONSULENTHONORAR	-79 814

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-1 094 186
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 094 186
Drift/vedlikehold bygninger (SW Bygg AS kr 885 663)	-890 663
Drift/vedlikehold VVS	-4 897
Drift/vedlikehold elektro	-5 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 177
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 868
Kostnader dugnader	-7 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 022 904

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	353

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-10 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 862
Vaktmestertjenester	-200 422
Andre fremmede tjenester	-563
Trykksaker	-243
Andre kontorkostnader	-8 400
Porto	-210
Bank- og kortgebyr	-2 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 130

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 601
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 521
SUM FINANSINNTEKTER	34 759

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 348
SUM FINANSKOSTNADER	-18 348

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-900 000
Nedbetalt i år	15 359
	-884 641
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-884 641



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. 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 6.03.24

Selskapsnummer: 4235 Selskapsnavn: Sofiemyråsen 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: _____

18 av 19

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.