



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 127 049
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SJØSIA START BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Strandveien 102 A, B, C, D, E, F Strandveien 100 A, B, C, D, E, F 9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 458 860	2 420 798
Sum inntekter		2 458 860	2 420 798
Kostnader			
Lønnskostnad		161 850	171 150
Annen driftskostnad		2 293 766	2 005 761
Sum kostnader		2 455 616	2 176 911
Driftsresultat		3 244	243 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 970	3 699
Sum finansinntekter		13 970	3 699
Annen finanskostnad		363	660
Sum finanskostnader		363	660
Netto finans		13 608	3 039
Ordinært resultat før skattekostnad		16 851	246 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 851	246 926
Årsresultat		16 851	246 926
Totalresultat		16 851	246 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 851	246 926
Sum overføringer og disponeringer		16 851	246 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		599 315	175 588
Sum fordringer		599 315	175 588
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 265	1 824 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 265	1 824 385
Sum omløpsmidler		2 075 580	1 999 974
SUM EIENDELER		2 075 580	1 999 974

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 797 652	1 780 800
Sum opptjent egenkapital		1 797 652	1 780 800
Sum egenkapital		1 797 652	1 780 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 500	181 995
Annen kortsiktig gjeld		84 428	37 179
Sum kortsiktig gjeld		277 929	219 174
Sum gjeld		277 929	219 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 075 580	1 999 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473935

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 127 049
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØSIA START BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Strandveien 102 A, B, C, D, E, F
Strandveien 100 A, B, C, D, E, F
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 458 860	2 420 798
Sum inntekter		2 458 860	2 420 798
Kostnader			
Lønnskostnad		161 850	171 150
Annen driftskostnad		2 293 766	2 005 761
Sum kostnader		2 455 616	2 176 911
Driftsresultat		3 244	243 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 970	3 699
Sum finansinntekter		13 970	3 699
Annen finanskostnad		363	660
Sum finanskostnader		363	660
Netto finans		13 608	3 039
Ordinært resultat før skattekostnad		16 851	246 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 851	246 926
Årsresultat		16 851	246 926
Totalresultat		16 851	246 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 851	246 926
Sum overføringer og disponeringer		16 851	246 926



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		599 315	175 588
Sum fordringer		599 315	175 588
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 265	1 824 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 265	1 824 385
Sum omløpsmidler		2 075 580	1 999 974
SUM EIENDELER		2 075 580	1 999 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 797 652	1 780 800
Sum opptjent egenkapital		1 797 652	1 780 800



Sum egenkapital	1 797 652	1 780 800
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	193 500	181 995
Annen kortsiktig gjeld	84 428	37 179
Sum kortsiktig gjeld	277 929	219 174
Sum gjeld	277 929	219 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 075 580	1 999 974



Organisasjonsnr: 916 127 049
SJØSIA START BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7408 Sjøsia Start Boligsameie





Til seksjonseierne i Sjøsia Start Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:30
på Scandic Grand Hotel Tromsø.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sjøsia Start Boligsameie
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:30 på Scandic Gran Hotel Tromsø.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- Forslag 1:** Godtgjørelse til styret settes til kr. 175 000
- Forslag 2:** Godtgjørelse til styret settes til kr. 200 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtekt § 15. P-PLASSER som omhandler salg av parkeringsplasser.
- B) Oppsigelse av kollektiv TV-avtale med Telia

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6. INFORMASJON

Trondheim, 18.04.2023
Styret i Sjøsia Start Boligsameie

Christer Lund Eirik Bjerkmo Jan Aksel Holm Ingvild S. Jensen Vidar Langeland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Lund	Strandvegen 102 D
Styremedlem	Eirik Bjerkmo	Strandvegen 100 F
Styremedlem	Jan Aksel Holm	Strandvegen 101
Styremedlem	Ingvild S. Jensen	Strandvegen 100 E
Styremedlem	Vidar Langeland	Strandvegen 100 E
Varamedlem	Ragnhild Damm Bertheussen	Grevlingvegen 7
Varamedlem	Kent Nordby	Strandvegen 100 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: sjosiastart@styrerrommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sjøsia Start Boligsameie

Sameiet består av 98 seksjoner.

Sjøsia Start Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916127049, og ligger i TROMSØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

119 4296

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

Sjøsia Start Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I året som har gått 2022-2023 så har styret hatt mange forskjellige oppgaver, kontakt med leverandører, reklamasjoner opp mot Selvaag på dusj, sprinkler etc.

Det har også vært inngått nye avtaler på service av forskjellige felles ting, som varme, sprinkler og ventilasjon.

Det vi har brukt litt tid på er å sjekke TV avtalen, som vi føler er alt for dårlig til den prisen vi betaler, vi har derfor fremmet en sak på årsmøtet om å si opp denne avtalen slik at hver enkelt kan selv bestemme om de ønsker en tv-pakke eller ikke.

Vi har fått installert infrastruktur til elbillading, hvor det har vært mye jobbing med å finne rett leverandør og ladere

Vi ser at vedlikeholdsplan må nå komme på plass, da reklamasjon er utgått og det vil trenge litt oppgraderinger her og der, dette vil komme på plass i løpet av året 23/24

Vi har sjekket opp hvordan vi kan få tilgang til porttelefon for å slette og legge til brukere, uten å lykkes hverken fra leverandør eller Selvaag, så nå har vi sjekket mulighet til å få samme app som Sjøsia Hjem har. Dette vil bli litt informert om på årsmøtet 10 mai 2023

Antall styremøter: 6, samt flere på teams og diskusjoner på Facebook

Diverse arbeidsoppgaver som vi i tillegg har hatt:

- Mail/Facebook/telefon/sms-kontakt med beboere som har diverse utfordringer
- Sjekket bar, trykk på vann flere ganger, her har vi fått installert 1 ny pumpe i B3-B4 som fungerer veldig bra som gjør at trykket ikke faller å da burde varmen holde seg i radiatorene
- Sjekket varmepumpe
- Låst inn/ut arbeidere
- Handlet inn lysrør og pærer, samt byttet disse
- Tellet over lysarmatur i alle ganger, bod, nødutganger, garasje osv. for å innhente tilbud for leveranse av nye ledarmatur + installasjon
- Skiftet utelys hos beboere etter behov
- Ryddet en del snø da dette har vært gjort på en slett måte av de som skal utføre dette for oss
- Befaring på nytt vaskefirma
- Hatt styremøter.
- Supplert med søppelposer ved behov
- Lånt ut vannslanger/ høytrykkspyler til beboere
- Lånt ut parkeringskort til beboere ved langtids besøk (helger ol)
- Gått rundt i sameiet og observert



- Måket snø i branntropp og ved utgang ved busstopp. Ca. 5 ganger.
- Ryddet søppel og reklame i gang B3. Kastet søppel som blir bare satt ved søppelsug
- Møter og befaring med diverse aktører, Homenet, Telia, get, Rikstv, Allente, Strim
- Fakturabehandling inn og ut.
- Heiskontroll, rapportere feil, påse at disse blitt utbedret
- Purret opp Selvaag med diverse reklamasjoner som enda henger, Dusj, sprinkler svalgang

Vi har hatt mange allsidige oppgaver, samt våre pålagte arbeidsoppgaver i styret, og vi ser at arbeidsoppgavene blir større og mer tidkrevende pga. vedlikehold må nå utføres av oss selv, så må vi innhente tilbud fra flere aktører

Christer Jørgensen Lund
styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 797 651.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøsia Start Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 458 860	2 420 798	2 477 000	2 819 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 458 860	2 420 798	2 477 000	2 819 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 850	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-6 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 705	-138 280	-141 700	-150 000
Konsulenthonorar	6	-5 007	-5 507	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-311 236	-234 999	-246 800	-361 500
Forsikringer		-172 946	-163 594	-170 000	-184 699
Kommunale avgifter	8	-319 244	-226 847	-300 000	-350 000
Kostnader sameie		-158 340	-158 340	-158 340	-158 340
Energi/fyring	9	-248 317	-245 570	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-705 609	-635 521	-688 800	-730 000
Andre driftskostnader	10	-220 988	-190 354	-204 500	-226 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 455 616	-2 176 911	-2 551 290	-2 802 089
DRIFTSRESULTAT		3 244	243 887	-74 290	16 911
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 970	3 699	0	0
Finanskostnader	12	-363	-660	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 608	3 039	0	0
ÅRSRESULTAT		16 851	246 926	-74 290	16 911
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 851	246 926		



SJØSIA START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 127 049, KUNDENR. 7408

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 164	88
Kundefordringer	13	0	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 313	136 484
Andre kortsiktige fordringer	14	433 838	0
Energiavregning		0	39 016
Driftskonto OBOS-banken		102 319	268 698
Sparekonto OBOS-banken		1 373 946	1 555 687
SUM OMLØPSMIDLER		2 075 580	1 999 974
SUM EIENDELER		2 075 580	1 999 974
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 797 652	1 780 800
SUM EGENKAPITAL		1 797 652	1 780 800
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 196	37 179
Leverandørgjeld		193 500	181 995
Energiavregning	15	38 232	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 929	219 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 075 580	1 999 974
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 18.04.2023
Styret i Sjøsia Start Boligsameie

Christer Lund /s/

Eirik Bjerkmo /s/

Jan Aksel Holm /s/

Ingvild S. Jensen /s/

Vidar Langeland /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 135 704
TV/bredbånd	655 200
Tromsø kommune	350 016
Kontingent Driftsforening	195 540
Parkeringsleie	122 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 458 860

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 850
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 850

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 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 213, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 007
SUM KONSULENTHONORAR	-5 007

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 690
Drift/vedlikehold VVS	-72 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 661
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 023
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 898
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 407
Kostnader dugnader	-411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 236

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-319 244
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-319 244

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-134 648
Fjernvarme	-113 669
SUM ENERGI / FYRING	-248 317



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 810
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 764
Driftsmateriell	-8 675
Lyspærer og sikringer	-7 580
Vakthold	-51 316
Renhold ved firmaer	-115 575
Andre fremmede tjenester	-1 398
Trykksaker	-3 364
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-213
Andre kontorkostnader	-1 871
Porto	-1 820
Bank- og kortgebyr	-3 607
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 988

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	841
SUM FINANSINNEKTER	13 970

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-363
SUM FINANSKOSTNADER	-363

NOTE: 13

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	505
Tap på krav	-505
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opplegg til el-bil, viderefakturert i 2023	429 331
Viderefakturerte fakturaer, innbetalt i 2023	4 507
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	433 838

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-443 080
SUM INNETEKTER	-443 080

KOSTNADER

Administrasjon	60 962
Fjernvarme	343 885
SUM KOSTNADER	404 848

SUM ENERGIAVREGNING	-38 232
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om endring av vedtekt § 15. P-PLASSER som omhandler salg av parkeringsplasser.

Saksfremstilling:

Forslaget går ut på å endre vedtektene som omhandler parkeringsplassene. Per i dag er det kun tillatt å selge parkeringsplass til andre seksjonseiere i Sjøsia (se punkt 1 under). Endringen som er foreslått åpner for at en plass også kan selges ut av sameiet (se punkt 2 under).

Punkt 1: *«Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes internt i sameiet, men det krever da reseksjonering for å etablere rettsvern for overdragelsen. Reseksjonering bekostes av selger / kjøper av plassen.»*

Punkt 2: *«Parkeringsplassene i sameiets garasjekjeller er solgt til enkelte seksjonseiere og seksjonert som tilleggsdel til seksjonene. Plassene kan fritt omsettes av eier, men det kreves tinglysning for å etablere rettsvern for overdragelsen. Tinglysningen bekostes av selger/kjøper av plassen.»*

Forslag til vedtak: Endre bestemmelsen i § 15. P-PLASSER fra ordlyden i punkt 1 til ordlyden i punkt 2, med de følger at det va blir tillatt å selge parkeringsplassene til andre enn seksjonseiere i sameiet.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Forslaget krever full tilslutning av alle seksjonseiere for å bli vedtatt. Det tas forbehold om at vedtaket kun er gyldig dersom *alle* seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige i forslaget.



B) Oppsigelse av TV-abonnement med Telia

Styret foreslår å si opp den kollektive TV-avtalen med Telia. Skulle TV-avtalen bestå slik den er i dag, må styret sette opp felleskostnadene på TV og internett til kr. 900 for å dekke inn dagens utgifter. Det foreslås derfor å si opp avtalen, slik at hver enkelt selv kan velge TV-løsning.

Forslag til vedtak: Den kollektive TV-avtalen med Telia sies opp.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 998849. 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.





7408 Sjøsia Start Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.