



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 16.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 447	1 434 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 447</b>	<b>1 434 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 389 411	1 388 734
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 457 871</b>	<b>1 457 194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 424</b>	<b>-22 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 412	27 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 412</b>	<b>27 101</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 412</b>	<b>27 101</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 012	4 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		44 982	41 396
Sum fordringer		44 982	41 396
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 627	1 479 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 627	1 479 150
Sum omløpsmidler		1 505 609	1 520 546
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 472 260	1 503 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 472 260</b>	<b>1 503 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 472 260</b>	<b>1 503 272</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 355	1 572
Annen kortsiktig gjeld		9 994	15 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 349</b>	<b>17 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 349</b>	<b>17 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225046

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 16.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 447	1 434 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 447</b>	<b>1 434 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 389 411	1 388 734
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 457 871</b>	<b>1 457 194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 424</b>	<b>-22 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 412	27 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 412</b>	<b>27 101</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 412</b>	<b>27 101</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 012	4 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		44 982	41 396
Sum fordringer		44 982	41 396
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 627	1 479 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 460 627	1 479 150
Sum omløpsmidler		1 505 609	1 520 546
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</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		1 472 260	1 503 272
Sum opptjent egenkapital		1 472 260	1 503 272



Sum egenkapital	1 472 260	1 503 272
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	23 355	1 572
Annen kortsiktig gjeld	9 994	15 702
Sum kortsiktig gjeld	33 349	17 274
Sum gjeld	33 349	17 274
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>



Organisasjonsnr: 976 896 238  
SOFIEMYRÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

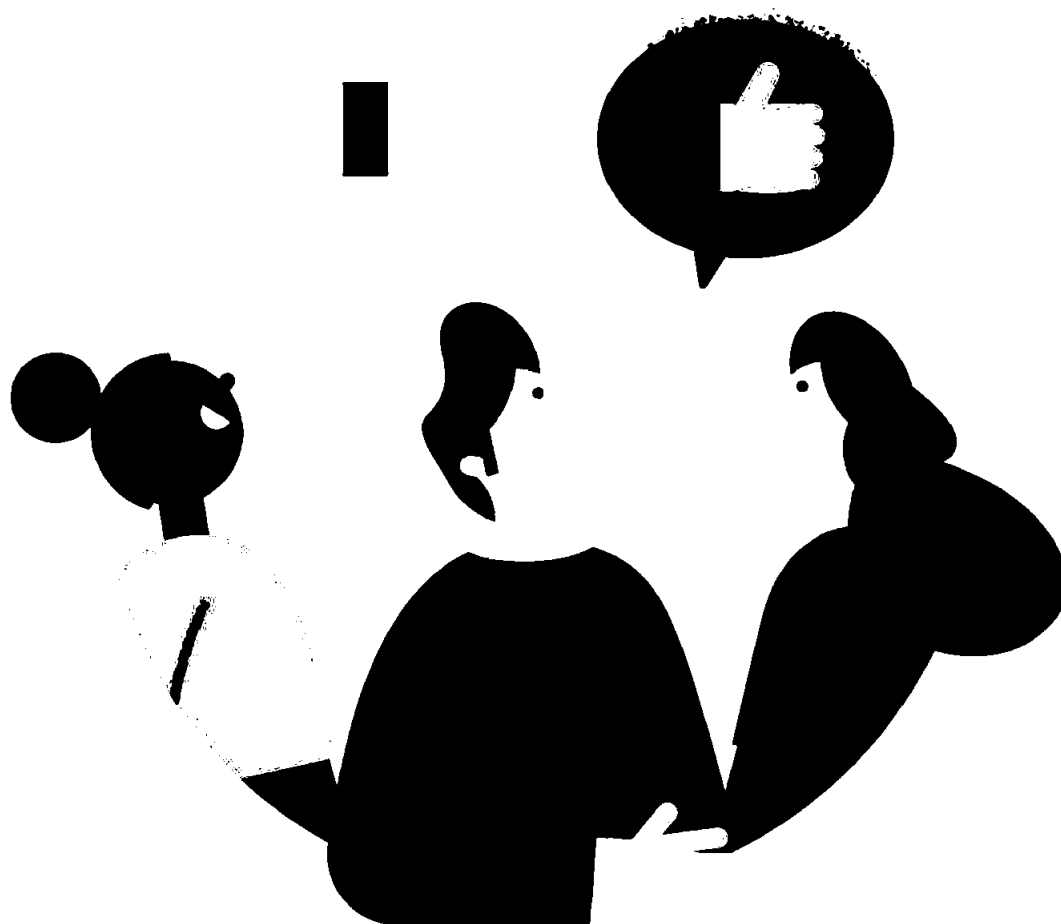
**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4235 Sofiemyråsen Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Sofiemyråsen Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, 16. mars 2022 kl. 18:00 i klubbhuset til Kolbotn IL, Kongeveien 44, 1412 Sofiemyr.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sofiemyråsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sofiemyråsen Boligsameie  
avholdes 16. mars 2022 kl. 18:00 i klubbhuset til Kolbotn IL, Kongeveien 44.**

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring i vedtekter for garasjeanlegg
  - B) Utarbeide ny vedlikeholdsplan
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Sofiemyr, 05.02.2022  
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/    Waqar Zahid Khokhar/s/    Kristin Mellbye/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut Haugen	Rognebærlia 20	2020-2022
Styremedlem	Waqar Zahid Khokhar	Rognebærlia 48	2021-2023
Styremedlem	Kristin Mellbye	Konglestien 64	2020-2022
Varamedlem	Kari Inger Bekeng	Konglestien 66	2021-2022
Varamedlem	Martin Kristian Brevik	Konglestien 78	2021-2022

### Valgkomiteen

Bjørn Inge Fengsrud Rognebærlia 46  
Betty Tverå Konglestien 78

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Konglestien 52-86  
Rognebærlia 18-52

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 fast ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter, et digitalt årsmøte og et ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag. Dessuten er det sendt ut 7 rundskriv til beboerne.

Det ordinære årsmøtet ble flyttet 1 gang, før vi ble enige om å avholde det digitalt. Dette ble valgt da fristen for å avvikle årsmøter egentlig er 31 juni.

Forslag måtte behandles i etterkant på et ekstraordinært årsmøte, og det ble avholdt 8 september.

Som forrige år ble styrearbeidet preget av Covid19 pandemien og alle tiltakene som kom og gikk i den forbindelse. De fleste styremøtene ble derfor avviklet på Teams.



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

Her er status på de største oppgavene som styret har jobbet med i 2020.

### **Dugnad**

Vi avviklet dugnad dette året også. Vi brukte malen fra forrige år og gjennomførte dugnaden med 2 konkrete dager. Dessuten stod containeren her en hel uke, slik at det var muligheter for alle til å ta i et tak. Det ble utført mye bra arbeid, og masse busker ble fjernet. Oppe i Konglestien ble ene garasjeveggen rensket for busker, da den skulle males. Dessuten ble det kostet og raket masse.

På grunn av litt dårlig vær fikk vi ikke malt så mye som vi ønsket, så det må vi ta opp igjen i år.

Det ble heller ikke noe sosialt med bevertning og en hyggelig prat under dugnaden, men vi håper at det også kan gjenopptas i år.

### **Vanninntrenging i øvre garasjerekke i Konglestien**

Dette er nesten som en tragisk roman, som ikke ser ut til å ha noen ende. Selvaag er lite interessert i å søke løsninger og trenerer saken hele tiden. Men nå skal vi se hva som skjer utover våren, og vi håper at vi endelig kan sette en strek for denne saken.

Vi aksepterer ikke at de er ferdige med jobben før vi kan se at det er tett.

### **Mosefjerning på tak**

Vi sendte ut anbudsforespørsel på mosefjerning av alle tak i sommer.

Pristilbudene vi fikk varierte mellom 640.000,- og 206.000,-

Hovedgrunnen til den store prisforskjellen var forskjell i metode.

Vi søkte råd hos Obos prosjekt, og fikk da råd om å velge den enkleste og rimeligste metoden.

Alt for Eiendom AS ble valgt til jobben og det ble utført i uke 38.

De spylte takene, takrenner og nedløp. Taksteinen ble behandlet mot alger og mose.

De byttet noen få stein som var sprukket, men generelt var taket i overraskende god stand.

Til slutt satte de på mosebeslag oppe på mønet. Det skal forhindre at mosen etablerer seg igjen.

Det var en skikkelig grisejobb, og vi ble vel alle litt overrasket om hvor mye som kom ned fra taket. Men nå som alt er gjort, er det hyggelig å se hvor fint det ble.

### **Maling av garasjene**

Noen av garasjeveggene var veldig slitt. Vi fikk tak i en maler som kunne ta den lange garasjen i Konglestien, som vi syntes var verst.. Sammen med han kikket vi på de andre garasjene også, og noen vegger var like ille der. Noen steder kunne malingen bare dras av i flak.

Vi bestemte oss derfor for å male alle garasjene. Det ble samtidig skiftet en del hjørnekasser, vindskier og et par råtnede bord i veggen. Dette ble gjort i løpet av sommeren. Maleren var veldig nøye, og vi er godt fornøyde med resultatet.

For perioden 2022 viderefører vi forrige års plan med nødvendig vedlikehold. Vi forsøker å bygge opp kapital for å være rustet til oppgaver vi vet kommer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 401 447.

Andre inntekter kr. 13 935 består i hovedsak av innbetaling for lading av elbil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 457 871.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn budsjettert til drift og vedlikehold av bygninger som var takrengjøring/takrens og nye kobber/zink beslag, og diverse malerarbeider av blant annet langvegger ved garasjeanlegg, og energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 31 012 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 472 260.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofiemyråsen Boligsameie.

**Lån**

Sofiemyråsen Boligsameie har ingen lån.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sofiemyråsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sofiemyråsen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 31.012. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankpro: 8397.05.05914
0166 Oslo	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	

Delte økonomiske opplysninger i henhold til IFRS 13 (markert) og IFRS 14 (markert) er ikke inkludert i dette dokumentet. Besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo



### 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bank giro: Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20
	8397.05.05914
	975 800 679 mva

Utdrag fra årsregnskapet for 2021. Alle tall er i kroner og øre, med mindre annet er opplyst. Alle tall er avrundet til hele kroner.

21/04



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 387 512	1 429 848	1 388 000	1 526 000
Andre inntekter	3	13 935	4 970	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 401 447</b>	<b>1 434 818</b>	<b>1 388 000</b>	<b>1 526 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 505	-74 495	-77 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-14 397	-59 371	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-580 845	-515 254	-350 000	-180 000
Forsikringer		-189 094	-175 341	-181 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	2 556	-100 270	-10 000	-5 000
Energi/fyring		-31 277	-12 319	-15 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 494	-248 253	-255 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-231 731	-195 932	-227 000	-234 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 457 871</b>	<b>-1 457 194</b>	<b>-1 242 000</b>	<b>-1 075 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-56 424</b>	<b>-22 377</b>	<b>146 000</b>	<b>450 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 412	27 101	25 000	5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 412</b>	<b>27 101</b>	<b>25 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-31 012</b>	<b>4 724</b>	<b>171 000</b>	<b>455 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 724		
Fra opptjent egenkapital		-31 012	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		44 982	41 396
Driftskonto OBOS-banken		227 723	151 834
Sparekonto OBOS-banken		1 232 904	1 327 316
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 472 260	1 503 272
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 472 260</b>	<b>1 503 272</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 994	15 702
Leverandørgjeld		23 355	1 572
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 349</b>	<b>17 274</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 505 609</b>	<b>1 520 546</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sofiemyråsen, 05.02.2022  
Styret i Sofiemyråsen Boligsameie

Knut Haugen/s/

Waqar Zahid Khokhar/s/

Kristin Mellbye/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 387 512
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 387 512</b>

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

Lading av elbil	13 935
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 935</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 397
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 397</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-263 012
Drift/vedlikehold VVS	-5 038
Drift/vedlikehold elektro	-6 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 822
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 865
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-280 228
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-580 845</b>

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

Kommunale avgifter	2 556
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>2 556</b>

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

Container	-10 260
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 630
Verktøy og redskaper	-799
Driftsmateriell	-12 232
Vaktmestertjenester	-156 733
Snørydding	-22 507
Kontor- og datarekvisita	-408
Trykksaker	-1 769
Porto	-1 493
Bank- og kortgebyr	-2 901
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-231 731</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 603
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 809
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 412</b>

**INNKOMNE FORSLAG****FORSLAG A) Endring i vedtekter for garasjelegg**

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret innstiller enstemmig på at retningslinjene implementeres i vedtektene som eget punkt.

**Retningslinjer for garasjelegg**

- Garasjen er et sted hvor biler, motorsykler, sportsutstyr og tilbehør kan oppbevares.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller væske i garasjen.
- Grunnet brannfare er det ikke tillatt å lagre møbler, søppel eller annet som kan hindre tilgang i garasjen. Dersom brann oppstår er det viktig at brennbart materiale ikke bidrar til spredning eller hindrer adkomst for effektiv slukking.
- Strøm for lading av el-bil skal kun hentes fra etablert infrastruktur for Elbil lading.
- Etablering av ladestasjon for bil skal skje ved henvendelse til leverandør av infrastrukturen. Det er ikke tillatt å montere ladere fra andre leverandører uten godkjenning fra styret.
- Elektrisk rullestol/scooter kan lagres og lades, forutsatt at elektrisk installasjon er foretatt av godkjent installatør.
- Motorvarmer kan ikke benyttes da det elektriske anlegget i garasjene ikke har kapasitet til dette.

I tillegg til punktene over gjelder alltid brann og eksplosjonsloven §5:

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon eller annen ulykke forebygges.»

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at retningslinjer for garasjelegg vedtas og implementeres i sameiets vedtekter som eget punkt.

**FORSLAG B) Utarbeide ny vedlikeholdsplan**

Forslagstiller: Knut Engh

Saksinformasjon: Forslag til årsmøtet Sofiemyråsen Boligsameie 16/3 2022

Undertegnede ønsker følgende forslag behandlet på angjeldende årsmøte:

Årsmøtet gir det nye styret i oppdrag å utarbeide en vedlikeholdsplan for boligmassen i Sofiemyråsen Boligsameie. Vedlikeholdsplanen skal tuftes på tidligere utarbeidet vedlikeholdsplan utarbeidet i samråd med Selvaag Prosjekt.

Den nye planen skal inneholde tidsplan og prioriterte aktiviteter, kostnadsoverslag og løsning til finansiering. Styret gis frist til å framlegge denne rapporten innen 6 måneder. Bakgrunnen for forslaget er at boligsameiet i dag er 25 år og har en verdi på omlag 200 mill kroner. Det ansees meget viktig at styret i denne prosessen bruker personer / firma med høy kompetanse til å bistå i prosessen



Knut Engh

**Forslag til vedtak:**

Styret jobber videre med sin oppdaterte vedlikeholdsplan. Denne deles med beboerne i et rundskriv.

**Styrets innstilling:**

Styret har brukt Selvaags vedlikeholdsplan som en veileder de siste årene. Vi har gjennomført de fleste punktene, samt lagt til noe selv som manglet i den opprinnelige. Det siste året har vi derfor jobbet med en ny vedlikeholdsplan for videre bruk fremover. Vi bruker sunn fornuft og legger inn saker fortløpende. Saker som er gjennomført får sitt eget nye punkt i planen med estimert tid for gjennomføring i fremtiden. Dessuten lager vi en egen side i vedlikeholdsplanen der vi beskriver utført vedlikehold. Der kan vi føre opp tid når det er gjort, kostnad, detaljer å vurdere til neste gang og annen lærdom som kan være greit å ha.

Vi anser det som sløsing å bruke mange tusen på å sette bort en slik oppgave til et konsulentselskap.

Vi har erfart at planen som Selvaag laget var grei som en rettesnor, men til tross for at den kostet mye manglet det mange vesentlige detaljer. Kostnadsoverslagene var f, eks ikke reelle.

Vi mener at det er vi som best kjenner sameiet, som best vet hva som er viktig og som selv føler hvor skoen trykker. Å bruke penger på å innhente kostnadsoverslag på noe som skal utføres i fremtiden er bortkastet. I stedet for å betale en konsulent for å komme med et tall som vi ikke vet er riktig, går vi ut med tilbud og får reelle priser når noe skal gjøres. Kvalitet sikres ved at vi benytter konsulenter i de tilfellene hvor vi ikke selv har kompetanse

Styrets innstilling er enstemmig.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Knut Haugen, Rognebærlia 20

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kari Inger Bekeng, Konglestien 66

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Waqar Zahid Khokhar, Rognebærlia 48

**C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

Martin Kristian Brevik, Konglestien 78

Nina Hjeldsvold, Konglestien 58

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

Per Åge Karlsen, Rognebærlia 50

Bjørn Inge Fengsrud, Rognebærlia 46

I valgkomiteen for Sofiemyråsen Boligsameie

Bjørn Inge Fengsrud  
Betty Tverå



## Annem informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sofiemyråsen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Facilitec AS som kan kontaktes på telefon 67 97 13 00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Postkasseskilt

Skilt kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning as. Telefon sentralbordet 22 86 55 00 eller e-postadresse: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56491619. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sofiemyråsen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Viken Fiber på telefon 21 45 45 00 eller besøke deres nettside [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no)

**Større vedlikehold og rehabilitering****2021**

Malt garasjene

Rensket takene for mose



4235 Sofiemyråsen Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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