



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 549 056	1 486 340
Sum inntekter		1 549 056	1 486 340
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 224 518	1 289 047
Sum kostnader		1 338 618	1 357 507
Driftsresultat		210 438	128 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 888	6 386
Sum finansinntekter		3 888	6 386
Annen finanskostnad		16	107
Sum finanskostnader		16	107
Netto finans		3 872	6 278
Ordinært resultat før skattekostnad		214 310	135 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 310	135 112
Årsresultat		214 310	135 112
Totalresultat		214 310	135 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 310	135 112
Sum overføringer og disponeringer		214 310	135 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		161 803	125 953
Sum varige driftsmidler		161 803	125 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		161 803	125 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		226 153	44 061
Sum fordringer		226 153	44 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 771	1 561 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 771	1 561 734
Sum omløpsmidler		1 875 924	1 605 795
SUM EIENDELER		2 037 727	1 731 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 811 703	1 597 393
Sum opptjent egenkapital		1 811 703	1 597 393
Sum egenkapital		1 811 703	1 597 393
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		192 773	14 252
Annen kortsiktig gjeld		33 252	120 103
Sum kortsiktig gjeld		226 025	134 355
Sum gjeld		226 025	134 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 037 727	1 731 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444492

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 549 056	1 486 340
Sum inntekter		1 549 056	1 486 340
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 224 518	1 289 047
Sum kostnader		1 338 618	1 357 507
Driftsresultat		210 438	128 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 888	6 386
Sum finansinntekter		3 888	6 386
Annen finanskostnad		16	107
Sum finanskostnader		16	107
Netto finans		3 872	6 278
Ordinært resultat før skattekostnad			
		214 310	135 112
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		214 310	135 112
Årsresultat		214 310	135 112
Totalresultat		214 310	135 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 310	135 112
Sum overføringer og disponeringer		214 310	135 112



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		161 803	125 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		161 803	125 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		226 153	44 061
Sum fordringer		226 153	44 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 771	1 561 734
Sum omløpsmidler		1 875 924	1 605 795
SUM EIENDELER		2 037 727	1 731 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 811 703	1 597 393



Sum opptjent egenkapital	1 811 703	1 597 393
Sum egenkapital	1 811 703	1 597 393
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	192 773	14 252
Annen kortsiktig gjeld	33 252	120 103
Sum kortsiktig gjeld	226 025	134 355
Sum gjeld	226 025	134 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 037 727	1 731 748



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Solhaven Boligsameie

7. juni 2022

Selskapsnummer: 5655





Velkommen til årsmøte i Solhaven Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. juni 2022 kl. 18:00, Lokalene til Den Islandske menigheten, Pilestredet Park 20.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedlikeholdsplan
5. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av inngangsparti
6. Bruk av vedlikeholdsfond til utskiftning av strømmålere
7. Bruk av vedlikeholdsfond til utbedring av vannlekkasjer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhaven Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (5655).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Vedlikeholdsplan**Forslag fremmet av:**

Trygve Hestdal Strand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har nå bodd her i ca. 15 år og behovet for vedlikehold er økende. Foreslår derfor at det blir utarbeidet en vedlikeholdsplan for årene framover som er tilgjengelig for sameierne sånn at vi evt kan komme med forslag til tiltak.

Foreslår også at det blir innhentet forslag fra ekstern rådgiver til dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter arbeidet med vedlikeholdsplan for årene framover.

Sak 5

Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av inngangsparti**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 40.000 til forprosjekt av oppgradering av inngangspartiet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 40.000 til forprosjekt av oppgradering av inngangspartiet.



Sak 6

Bruk av vedlikeholdsfond til utskiftning av strømmålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 60.000 til forprosjekt for evt. utskiftning av alle automatiske strømmålere.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 60.000 til forprosjekt for evt. utskiftning av alle automatiske strømmålere.

Sak 7

Bruk av vedlikeholdsfond til utbedring av vannlekkasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med svært kraftig nedbør høsten 2021 ble det oppdaget vannlekkasje fra 2 ulike steder bygget. Styret er i dialog med entreprenør for utbedringer, uten at det er mottatt et pristilbud.

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 200.000 for utbedringer av vannlekkasjer.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 200.000 for utbedringer av vannlekkasjer.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Vatne

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sandra Nilsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Annesønn Kalstad
- Berit Syrstad

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Beth Elvsveen
- Hans Peter Eriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Vatne	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Amela Koluder	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Sandra Nilsen	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Are Annesønn Kalstad	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Berit Syrstad	Pilestredet Park 28

Valgkomiteen

Anne Beth Elvsveen	Pilestredet Park 28
Hans Peter Eriksen	Pilestredet Park 28

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Solhaven Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Solhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989855018, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 28

Gårds- og bruksnummer:

208 916

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

Solhaven Boligsameie har ingen 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden ordinært Årsmøte (digital 8. – 12. april 2021) avholdt 8 styremøter. Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte 3. mars, grunnet at styreleder valgte å trekke seg fra styret med umiddelbar virkning. I tillegg er det gjennomført div. styremøter i Pilestredet Park Utenomhus og Pilestredet Park Garasjesameie, hvor Solhaven er representert med styremedlemmer. P.t. har ikke Solhaven styrerepresentasjon i Pilestredet Park Økodrift.

Årsmøte i 2021 besluttet å si opp kabel-TVavtale med Get. Avtalen med Get ble terminert og ny avtale er inngått med Obos OpenNet (bredbånd og Riks-TV (kanalpakke)). I forbindelse med skifte av leverandør ble det strukket nye fiberkabler i bygget.

Det har vinteren/våren 2021/22 vært en rekke uønskede hendelser i sameiet. Styret har de siste månedene hatt et sterkt fokus på disse utfordringene. Det er vanskelig å knytte/dokumentere hendelsene mot konkrete personer/leiligheter. Styret vil intensivere dette arbeidet. Styret vil i den forbindelse også ha større fokus på hvilke leiligheter som er leid ut og hvem som faktisk bor i de ulike leilighetene. Dette, også som ett ledd av HMS-arbeidet.

Styrer har besluttet å legge ned hjemmesiden solhavn.no, all informasjon til beboere og seksjonseiere vil gjennomføres på Vibbo.

Vedlikehold

- Det ble i 2018 utarbeidet en vedlikeholdsplan for eiendommen. Styret vil i neste styreperioden oppdatere denne planen (internt).
- I forbindelse med svært kraftig nedbør høsten 2021 ble det oppdaget vannlekkasje fra 2 ulike steder bygget. Styret er i dialog med entreprenør for utbedringer, uten at det er mottatt et pristilbud.
- Styret vil frem til neste årsmøte utrede muligheten for en oppgradering av inngangspartiet. I tillegg vil man innhente et kostnadsoverslag for utskiftning/innstallering av automatiske strømmålere i alle leiligheter. Dette først og fremst for å ha som dokumentasjon i dialog med Elvia. Dette arbeidet vil utføres av Obos.
- Ved årsskiftet var sameiets vedlikeholdsfond NOK 1 110 356. Før evt. uttak i 2022 vil vedlikeholdsfondet ved årsskiftet 2022/23 vær på NOK 1 320 512. Med forslåtte tiltak i 2022 vil fondet ved årsskiftet vær på NOK 1 020 512.



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 1 549 056.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av innflytningsgebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 338 618.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar, drift og vedlikehold, kostnader sameie og elektrisk energi.

Resultat

Årets resultat på kr 214 310 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 1 649 899.

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 206 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhaven Boligsameie.

Lån

Solhaven 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 2,35 % reduksjon av felleskostnadene for kabel-tv fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solhaven Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 300Y2-YUL6Y-NEHEN-KG70S-T7ESP-WZ11T



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-24 06:43:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 300Y2-YUL6Y-NEHEN-KG70S-T7ESP-WZ1TT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo Validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 24 Årsrapport for Brønnøysundregistrene (9855).pdf



SOLHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 856	1 474 860	1 545 000	1 545 000
Andre inntekter	3	4 200	11 481	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 549 056	1 486 341	1 545 000	1 565 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 636	-6 553	-7 500	-7 800
Forretningsførerhonorar		-83 153	-80 850	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-10 077	-16 690	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-203 018	-224 071	-226 000	-206 000
Forsikringer		-67 795	-64 034	-66 000	-72 000
Kommunale avgifter	9	-278 942	-275 349	-279 000	-286 500
Kostnader sameie	17	-165 066	-201 287	-201 000	-210 000
Energi/fyring	10	-87 967	-89 681	-120 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 281	-153 086	-158 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-160 582	-177 446	-181 500	-195 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 338 618	-1 357 507	-1 493 100	-1 524 600
DRIFTSRESULTAT		210 438	128 833	51 900	40 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 888	6 386	0	0
Finanskostnader	13	-16	-107	-250	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 872	6 278	-250	0
ÅRSRESULTAT		214 310	135 112	51 650	40 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 069	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-68 541		
Til vedlikeholdsfond		117 241	203 653		



SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	161 803	125 953
SUM ANLEGGSMIDLER		161 803	125 953
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 139
Forskuddsbetalte kostnader		12 611	38 922
Andre kortsiktige fordringer	14	23 991	0
Energiavregning	15	189 551	0
Driftskonto OBOS-banken		307 533	337 238
Sparekonto OBOS-banken		231 882	231 381
Sparekonto OBOS-banken II		1 110 356	993 115
SUM OMLØPSMIDLER		1 875 924	1 605 795
SUM EIENDELER		2 037 727	1 731 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		701 347	604 278
Vedlikeholdsfond	16	1 110 356	993 115
SUM EGENKAPITAL		1 811 703	1 597 393
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 252	7 998
Leverandørgjeld		192 773	14 252
Energiavregning		0	43 842
Annen kortsiktig gjeld		0	68 264
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 025	134 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 037 727	1 731 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	621 099	702 742



Oslo, 11.05.2022
Styret i Solhaven Boligsameie

Anders Vatne/s/

Amela Koluder/s/

Sandra Nilsen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 179 720
Vedlikeholdsfond	210 156
Kabel-tv	154 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 544 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttningsgebyr	4 200
SUM ANDRE INNETEKTER	4 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 496
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 581
SUM KONSULENTHONORAR	-10 077

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 228
Drift/vedlikehold VVS	-81 352
Drift/vedlikehold elektro	-3 424
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 606
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 018

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-165 576
Renovasjonsavgift	-113 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 942

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	12 994
Andre fyringskostnader	-100 962
SUM ENERGI / FYRING	-87 967

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-151
Vaktmestertjenester	-76 050
Renhold ved firmaer	-79 428
Andre fremmede tjenester	-414
Trykksaker	-739
Porto	-798
Bank- og kortgebyr	-3 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 582

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	749
SUM FINANSINNEKTER	3 888

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-16
SUM FINANSKOSTNADER	-16

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	23 991
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 991

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-71 811
SUM INNEKTER	-71 811

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	13 020
Fjernvarmekostnader	124 139
Strømkostnader	118 024
SUM KOSTNADER	255 182

Uoppgjorte avregninger for 4. kvartal 2021 6 180

SUM ENERGIAVREGNING 189 551

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 sitt eget forbruk.

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.

**NOTE: 16****VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond 31.12.2020	993 115
Til vedlikeholdsfond 2021	210 156
Fra vedlikeholdsfond 2021	-95 232
Renteinntekter	2 317
SUM VEDLIKEHOLDSFOND	1 110 356

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,13 % av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 379 426.

Selskapets andel i PBØ vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 5,58 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og

garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og

utgjør kr 229 011.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Garasjesameie er

inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og

garantiansvaret

garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og

utgjør kr 12 662.

Selskapets andel i Pilestredet Park Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Utomhussameie er

inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



Annen 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

Vaktmester Coor Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning. Skriftlig henvendelse sendes til oef@obos.no. Merk forsendelsen med «5655-nøkkelbestilling», oppgi navn, seksjonsnummer, serienummer på nøkkel og antall nøkler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1627195. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade - Murfasade vaskes, trepanel, vinduskarmer, terrassedører, listverk, treverk på terrasser, stålbjelker males/ beises. Kostnadsramme kr 454 000. Finansieres gjennom vedlikeholdsfond.
2014	Beising balkonger og sjalusivegger	Beising av treverk på balkonger og sjalusivegger
2013	Skifte av separate målere for varmtvann	Skifte av separate målere for varmtvann og varme til radiatorer i alle leiligheter.
2009	Maling av bygningen utvendig	



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.06.22

Selskapsnummer: 5655 **Selskapsnavn:** Solhaven 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: _____

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.