



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 303 215  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

### 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, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 375 640	2 325 551
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 375 640</b>	<b>2 325 551</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 500 454	2 164 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 614 554</b>	<b>2 278 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-238 914</b>	<b>46 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 920	700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 920</b>	<b>700</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 920</b>	<b>700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-233 994	47 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		131 226	107 693
Sum finansielle anleggsmidler		131 226	107 693
Sum anleggsmidler		131 226	107 693
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 674	89
Sum fordringer		6 674	89
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 629	964 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 629	964 352
Sum omløpsmidler		698 303	964 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>829 529</b>	<b>1 072 134</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		626 514	860 508
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>626 514</b>	<b>860 508</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>626 514</b>	<b>860 508</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		194 387	206 414
Annen kortsiktig gjeld		8 628	5 212
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 015</b>	<b>211 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>203 015</b>	<b>211 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>829 529</b>	<b>1 072 134</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444791

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 303 215  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 990 303 215  
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 375 640	2 325 551
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 375 640</b>	<b>2 325 551</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 500 454	2 164 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 614 554</b>	<b>2 278 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-238 914</b>	<b>46 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 920	700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 920</b>	<b>700</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 920</b>	<b>700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-233 994	47 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>



Organisasjonsnr: 990 303 215  
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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>			
Andre fordringer		131 226	107 693
Sum finansielle anleggsmidler		131 226	107 693
Sum anleggsmidler		131 226	107 693
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 674	89
Sum fordringer		6 674	89
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 629	964 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 629	964 352
Sum omløpsmidler		698 303	964 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>829 529</b>	<b>1 072 134</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		626 514	860 508
Sum opptjent egenkapital		626 514	860 508



Sum egenkapital	626 514	860 508
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	194 387	206 414
Annen kortsiktig gjeld	8 628	5 212
Sum kortsiktig gjeld	203 015	211 626
Sum gjeld	203 015	211 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	829 529	1 072 134



Organisasjonsnr: 990 303 215  
SOLSIDEN 2 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

Solsiden 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2023

Selskapsnummer: 5705





## Velkommen til årsmøte i Solsiden 2 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. april kl. 17:00 og lukker 23. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5705>

Det holdes også et frivillig møte 20. april kl. 17:00 , Peppes Pizza Nydalen, Nydalsveien 36, 0484 Oslo.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Det vil bli avholdt fysisk møte 20. april kl 17 på Peppes Nydalen, fri bespisning og alkoholfri drikke. Videre vil det være digital avstemning for å sikre at alle seksjonseiere får avgitt stemme.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Solsiden 2 Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Svein Jarle Hole er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Karin Wallin og Dag Fjeldberg er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5705 Solsiden 2 boligsameie 2022 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

## **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 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Norveel Semb
- Cindy Treland

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tia Helene Firing

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dag Fjeldberg



# ÅRSRAPPORT FOR 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Gunnar Sælid	Nydalen Allè 9
Styremedlem	Anne Norveel Semb	Nydalen Allè 7
Varamedlem	Mathias Nedrebø	Nydalen Allè 9
Varamedlem	Cindy Treland	Nydalen Allè 9

### Valgkomiteen

Dag Fjeldberg Nydalen Allè 7

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Solsiden 2 Boligsameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Solsiden 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990303215, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 384

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Økonomi og styrets arbeid inkludert referanse til felles styret i

#### Solsiden Utomhus

Det er siden forrige ordinære årsmøte avholdt 5 formelle styremøter i Solsiden 2 boligsameie. I tillegg har styremedlemmene hatt løpende kontakt gjennom året.

**Økonomi:**

Sameiet fikk i 2022 et resultat (underskudd) på kr -233.994 mot budsjettet (underskudd) på -93 100. Avviket fra budsjett skyldes blant annet av at energikostnadene ble kr 200.000 høyere enn budsjettet. Noe av dette tok vi inn igjen på reduserte øvrige kostnader. Men hovedårsaken til underskuddet var styrets beslutning om å skifte til Ilock låsesystem, samt montere sikringsjern på ytterdører og dører inn til bodområdene. I tillegg malte vi opp ytterdører og inngangspartiene. Motivasjonen for å investere i bedre sikring av dører var motivert av at vi de siste årene har hatt flere innbrudd i boder der vi mistenker nøkler på avveie. (De gamle systemnøklene kunne kopieres siden vernetid var utgått). Men her skal også nevnes installasjon av automatiske dørpumper integrert med det nye nøkkelssystemet i alle gangsoner ut/inn av bygget. Dette var nesten fullfinansiert med et (tilgjengelighets-)tilskudd på kr. 218.000 fra Oslo Kommune, som altså ble tilgodeskrevet i regnskapet.

Grunnet underskuddet ble egenkapitalen redusert fra ca kr 860.000 pr 1.1.22 til ca 627.000 pr 31.12.2022. Styret er godt fornøyd med den vesentlige investeringen i lås- og dørsystemer, selv om dette reduserte egenkapitalen til en nivå vi bør arbeide for å heve i årene som kommer. Men med høye fyringsutgifter også denne vinteren ser vi det som vanskelig i 2023, noe som er reflektert i en nær null-budsjett.

Leiekontrakt for utleie av næringslokaler (lager) beløper seg til rundt kr 110.000 pr år.

**Styrets arbeid:**

I tillegg til gjennomføring av ovennevnte lås- og dørpumpesystem har vi gjennomført normalt vedlikehold på heiser, samt skifte av noen lamper til LED og noe på ventilasjon, blant annet i bodområder.

Vi har oppdatert løpende web-sidene våre [SOLSIDEN 2 | Nydalen Allé 7 og 9](#). Blant annet med retningslinjer for vedlikehold og tips om håndtverkere og andre leverandører.

**Arbeid gjennom Solsiden Utomhussameie (SUH-Styret):**

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Styret har i 2022 bestått av de seks styrelederne i Solsiden-sameiene. SUH har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene.

Følgende er sakset fra SUH-styrets beretning:

*SUH-styret har i 2022 løpende gjennomgått og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Mange avtaler har de siste årene blitt sagt opp, reforhandlet og forbedret. De fleste av dagens avtaler vurderes som gode og har spart sameiet for betydelige kostnader. Kvaliteten på tjenester Utomhussameiet kjøper inn, har samtidig blitt bedre. Styret vil fortsatt løpende vurdere alle drifts- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at sameiet har gode og kvalitetsriktige avtaler.*

*På årsmøtet i Utomhus 2022 ble vedtektenes § 1 endret som følge av at oppstillingen med fordeling av areal mellom boligsameiene på Solsiden var feil. Vedtektene for Utomhussameiet ble opprinnelig godkjent i april 2006, før alle boligsameiene ble etablert og før seksjoneringen av leilighetene ble foretatt.*

*Mot slutten av 2021 startet styret en gjennomgang av løsningen på Solsiden for håndtering av papp/papir. Mengden med papp og papir har økte veldig pga. økt netthandel. Pappcontainerne våre har blitt raskere fylt opp. En avtale om ukentlige tømning av containerne hjalp noe. Samtidig fikk vi krav fra Renovasjonsetaten med krav om innkjøring på området vårt med biler 11,5 tonn akseltrykk.*

SUH-styret satte i 2022 i gang en omfattende kartlegging av alternative måter for å kaste og hente pappavfall. Rambøll ble også engasjert for å utføre en analyse og styrkeberegning av betongdekket i kjørebanelen. Analysen viste at betongdekket kan tåle 11,5 tonn akseltrykk hvis snømengden var mindre enn 30 cm. Konklusjonen på hele prosessen i 2022 endte med at vi varslet Renovasjonsetaten om at det nå var tillatt å kjøre inn med deres biler. Ordningen med ukentlig tømning av containerne ble videreført. Det samme gjaldt avtalen med Avantor om å rydde avfall rundt pappcontainerne. Det ble også satt opp nye skilt med informasjon om tillatt akseltrykk.

Det ble i 2022 også som vanlig satt ut avfallscontainerne tre ganger i løpet av året (januar, mai og september) slik at beboerne kunne kaste avfall.

SUH-styret minner ellers om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl. 19:30.

I 2022 ble det også gjennomført og sluttført en lengre prosess ned gjennomgang av brannsikringssystemer og rutiner for hele Solsiden. Prosjektet ble sluttført høsten 2022, der det ble utarbeidet tre dokumenter med informasjon om og dokumentasjon av rutiner knyttet til brannsikring på Solsiden – en branninstruks for utsending og oppslag i alle boligsameiene, et notat om brannvern til alle beboere/eiere og et notat om brannvern med beskrivelse av teknisk system, vedlikehold med kontrakter/kontakter og rutiner. Det ble videre etablert rutiner for oppdatering av det siste notatet.

Ved inngangen til 2022 arbeidet SUH-styret også mye med å sikre stønad for strøm fjernvarme. Det var mye uklart med stønadsordningene for strøm som regjeringen innført årsskiftet 2021/2022. Etter hvert ordnet det seg imidlertid slik at sameiene på Solsiden fikk stønad både for strømforbruk og fjernvarme

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fugging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet videreføres i 2023.

Våren og sommeren 2022 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2022 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene. Braathen Landskap besørgte også ny beplantning av bunndekket mellom Solsiden 1 og Radisson Blu etter en reklamasjonssak.

I forbindelse med befaringen av grøntområdene på området kom det innspill fra noen eiere og beboere som ønsket bl.a. nyplanting på egne balkonger/terrasser samt beskjæring og nyplanting utenfor egne leiligheter. Dette førte til usikkerhet om hvem som hadde ansvar for slike tiltak - sameiene eller eierne/beboerne. For å klarlegge ansvarsforhold for tiltak med beplantning og vedlikehold knyttet til egne leiligheter, gjennomgikk styret høsten 2022 eksisterende praksis og innførte nye og klarere rutiner knyttet til beplantning og vedlikehold av grøntområder på balkonger og ved leiligheter. Alle beboere skal heretter melde inn spørsmål og ønsker om beplantning og vedlikehold av planter/hekker til styrene i de enkelte sameiene innen 1.mai hvert år. Deretter vil beslutninger om tiltak og ansvarsforhold bli tatt av styret i Utomhus. Boligsameiene må informere om rutinene til sine seksjonseiere.

*Høsten 2022 satte styret også opp nye skilt på området med informasjon om barn som leker på området.*

*Det har vært vanlig praksis å tillate parkering på området for beboere i forbindelse med inn- og utflytting samt ved varetransport. Det samme gjelder parkering for håndverkere i forbindelse med reparasjoner og renoveringsarbeider. De siste par årene har imidlertid styret opplevd økende problem med ureglementert parkering på området der beboere og gjester parkerer for å slippe å betale for parkering i garasjen eller på gateplan. SUH-styret innført derfor høsten 2022 rutiner ved håndtering av feilparkering. Rutinene vil bli fulgt opp i 2023.*

*Avtalen med Avantor om vedlikehold av uteområder samt vaktmestertjenester ble høsten 2022 fornyet. SUH-styret har vært fornøyd med avtalen. I løpet av 2023 vil Avantor for øvrig innhente anbud på vintervedlikehold og pleie av grøntområder, som inngår som underentrepriser i Solsidens avtale med Avantor. Styret vil følge med i valget av nye samarbeidspartnere samt hvilke oppgaver som inngår i tjenestene.*

*Høsten 2022 forhandlet SUH-styret til slutt fram en ny og mer fleksibel avtale om TV og internett for alle leilighetene på Solsiden. Den nye avtalen trådte i kraft fra 1.januar 2023.*

*SUH-styret arbeider ellers gjennom hele året med kartlegging av framtidige vedlikeholdsbehov gjennom etablering av en tiltaksplan som inngår som del av det løpende plan- og budsjettarbeidet i sameiet. Kartleggingen og planarbeidet skjer i tett kontakt med styrene i boligsameiene på Solsiden.*

Oslo, 13. mars 2023  
Styret Solsiden 2 Boligsameie

#### 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.

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energikostnader i 2022 samt investering i sikring av dører ved nytt låsesystem som orientert om i styrets rapport.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

#### 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 495.288, - og egenkapitalen kr 626.514 (mot 860.508 pr 21.12.2021).



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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. Styret forventer at energikostnadene for 2023 vil bli høyere enn slik det ble budsjettert i november 22. Dette forsøkes inndekket av andre besparelser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solsiden 2 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.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## 5705 - SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 375 640	2 282 962	2 381 000	2 503 000
Andre inntekter		0	42 589	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 375 640</b>	<b>2 325 551</b>	<b>2 381 000</b>	<b>2 503 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-11 923	-9 550	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 463	-86 511	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-330	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-568 731	-207 184	-436 000	-366 000
Forsikringer		-115 209	-107 329	-111 000	-127 000
Kostnader sameie	11	-1 084 675	-939 836	-1 000 000	-1 000 800
Energi/fyring	8	-612 356	-565 974	-410 000	-457 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-215 973	-241 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-18 768	-32 167	-49 000	-59 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 614 554</b>	<b>-2 278 623</b>	<b>-2 474 100</b>	<b>-2 492 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-238 914</b>	<b>46 928</b>	<b>-93 100</b>	<b>10 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 920	700	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 920</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-233 994</b>	<b>47 628</b>	<b>-93 100</b>	<b>10 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			47 628		
Fra opptjent egenkapital		-233 994			



## 5705 - SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	131 226	107 693
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>131 226</b>	<b>107 693</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 674	89
Driftskonto OBOS-banken		196 608	373 615
Sparekonto OBOS-banken		495 021	590 737
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>698 303</b>	<b>964 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>829 529</b>	<b>1 072 134</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		626 514	860 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>626 514</b>	<b>860 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 628	5 212
Leverandørgjeld		194 387	206 414
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>203 015</b>	<b>211 626</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>829 529</b>	<b>1 072 134</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	324 063	865 995

Oslo, 09.03.2023,

STYRET I SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

Svein Jarle Hole /s/

Gunnar Sælid /s/

Anne Norveel Semb /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 KONTA**

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

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

Garasjeleie	32 280
Brensel	397 152
Felleskostnader	1 594 728
Seksjonert lokale	110 652
Kabel-TV	240 828
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 375 640</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>
------------------------------	----------------

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 923.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-330</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-321 472
Drift/vedlikehold elektro	-86 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-850
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 308
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 863
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 858
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-568 731</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-612 356
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-612 356</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 821
Andre kontorkostnader	-970
Telefon/bredbånd	-1 510
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 105
Velferdskostnader	-6 712
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-18 768</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 284
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
Andre renteinntekter	-15
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 920</b>

**NOTE: 11****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Solsiden Utomhus Sameie eies av alle seks boligsameiene i Solsiden fordelt etter sameienes samlede bruksareal. Solsiden 2 boligsameie Selskapet eier dermed 13,9% av Solsiden Utomhus Sameie,

En representant fra hvert av boligsameiene, normalt styreleder, utgjør Solsiden Utomhus Sameiets styre og årsmøte.

Hvert av boligsameiene i Solsiden har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhus Sameie. Rapportert gjeld i herværende regnskap er angitt i Solsiden Utomhus Sameiets balanse fra 31.12.føregående år og utgjør kr 324 063. Solsiden Utomhus Sameie har ikke renteværende gjeld, således er dette kortsiktig gjeld, hovedsakelig leverandørgjeld.

Solsiden 2 boligsameiets eierandel av Solsiden Utomhus Sameie er ført i balansen som ANLEGGSMIDLER/Langsiktede fordringer med kr 131.226 som da utgjør 13,9% av kr 944.072

Solsiden 2 boligsameiets andel av driftskostnadene i Solsiden Utomhus Sameie er inntatt i resultatregnskapet (for S2) under posten «Kostnader sameie».

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656215. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid er gjennomført i 2022. Dog er lås- og dørpumpesystemer oppgradert.

\* \* \*



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Solsiden 2 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 2 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### 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 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.

Penneo Dokumentnr: GOYH0-FEE8D-84H7-NV0L-8FFZE-WDKTC



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 Dokumentnr: GOYH0-FEE8D-84H7-NV0L-8FFZE-WDXTC





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.04.23

**Selskapsnummer:** 5705 **Selskapsnavn:** Solsiden 2 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):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Svein Jarle Hole er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Karin Wallin og Dag Fjeldberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000, -.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anne Norveel Semb

Cindy Treland

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Tia Helene Firing

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

Dag Fjeldberg

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](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.