



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 021 504
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 6 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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 839 658	1 729 434
Sum inntekter		1 839 658	1 729 434
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	66 060
Annen driftskostnad		1 965 400	1 601 663
Sum kostnader		2 045 270	1 667 723
Driftsresultat		-205 613	61 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 027	2 566
Sum finansinntekter		1 027	2 566
Annen finanskostnad		421	3
Sum finanskostnader		421	3
Netto finans		606	2 562
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 007	64 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		-205 007	64 273
Årsresultat		-205 007	64 273
Totalresultat		-205 007	64 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 007	64 273
Sum overføringer og disponeringer		-205 007	64 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		94 231	111 171
Sum finansielle anleggsmidler		94 231	111 171
Sum anleggsmidler		94 231	111 171
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-16 574
Andre fordringer		66 482	217 468
Sum fordringer		66 482	200 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 523	749 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 523	749 698
Sum omløpsmidler		819 005	950 593
SUM EIENDELER		913 236	1 061 763

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		632 056	837 063
Sum opptjent egenkapital		632 056	837 063
Sum egenkapital		632 056	837 063
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		226 794	201 028
Annen kortsiktig gjeld		54 386	23 672
Sum kortsiktig gjeld		281 180	224 700
Sum gjeld		281 180	224 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		913 236	1 061 763



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261750

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 021 504
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 6 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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 993 021 504
SOLSIDEN 6 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 839 658	1 729 434
Sum inntekter		1 839 658	1 729 434
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	66 060
Annen driftskostnad		1 965 400	1 601 663
Sum kostnader		2 045 270	1 667 723
Driftsresultat		-205 613	61 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 027	2 566
Sum finansinntekter		1 027	2 566
Annen finanskostnad		421	3
Sum finanskostnader		421	3
Netto finans		606	2 562
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 007	64 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		-205 007	64 273
Årsresultat		-205 007	64 273
Totalresultat		-205 007	64 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-205 007	64 273
Sum overføringer og disponeringer		-205 007	64 273



Organisasjonsnr: 993 021 504
SOLSIDEN 6 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		94 231	111 171
Sum finansielle anleggsmidler		94 231	111 171

Sum anleggsmidler		94 231	111 171
-------------------	--	--------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			-16 574
Andre fordringer		66 482	217 468
Sum fordringer		66 482	200 894

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 523	749 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 523	749 698

Sum omløpsmidler		819 005	950 593
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		913 236	1 061 763
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		632 056	837 063



Sum opptjent egenkapital	632 056	837 063
Sum egenkapital	632 056	837 063
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	226 794	201 028
Annen kortsiktig gjeld	54 386	23 672
Sum kortsiktig gjeld	281 180	224 700
Sum gjeld	281 180	224 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	913 236	1 061 763



Organisasjonsnr: 993 021 504
SOLSIDEN 6 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

Solsiden 6 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Selskapsnummer: 5708





Velkommen til årsmøte i Solsiden 6 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:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5708>

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 6 Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har forespurrt to personer om å være protokollvitner. Disse foreslås.

Forslag til vedtak

Karin Knutsen og Frøydis Mørk velges.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -205 007 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



Vedlegg

1. 5708 Solsiden 6 Årsrapport fra styret.pdf
2. 6.1 Revisjonsberetning 2021 - Solsiden 6 se s.5708.pdf
3. 5710 årsrapport med årsregnskap og årsberetning 2021 Utomhus.pdf
4. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2021 -5710 - Solsiden Utomhus Sameie - 10 mars 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende personer har sittet ut sin periode i styret:

- styremedlem Mette Malka
- varamedlem Asle Dahle
- varamedlem Inger Marie Christoffersen

Valgkomiteen har bestått at styremedlemmene:

Mette Malka, Frederik Strindberg og Trond Syversen.

Det foreslås at det nye styret velges til valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Rolf Hongseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Marie Christoffersen
- Ole Kristian Setnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frederik Strindberg
- Rolf Hongseth
- Trond Syversen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Styremedlem	Mette Margareth R Malka	Nydalen Alle 23
Styremedlem	Frederik Strindberg	Nydalen Allé 25
Varamedlem	Inger Marie Christoffersen	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Asle Dahle	Nydalen Alle 23

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

Generelle opplysninger om Solsiden 6 Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Solsiden 6 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993021504, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nydalen Allé 23
Nydalen Allé 25

Gårds- og bruksnummer:
386

77

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

Solsiden 6 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 i 2021 hatt 5 møter med til sammen 35 sakspunkter. Noen saker har dessuten blitt drøftet og behandlet gjennom utveksling av eposter.

Nedenfor følger en liste over en del av sakene styret har arbeidet med for å gi et bilde av hva som har skjedd i løpet av året:

Ordinært årsmøte 2021 ble gjennomført som et digitalt årsmøte 27. til 30. april 2021. Møtet ble gjennomført uten komplikasjoner. Deltakelsen i form av antallet som stemte var omtrent som vi vanligvis har hatt med fysiske møter.

Som det framgår av årsregnskapet har drifts- og vedlikeholdskostnadene økt kraftig i forhold til tidligere år og også vært vesentlig høyere enn budsjettert. Dette skyldes i all hovedsak nødvendige utbedringer som vanskelig kunne forutses (overgang til GSM heisalarm, ny dørpumpe og utskifting av samtlige nødlys m.m.). Se beskrivelsene nedenfor.

Innbrudd

I serien med postkasseinnbrudd på Solsiden ble også vi berørt i nr 25. Postkassene ble hurtig satt i stand slik at postleveringen kunne tas opp igjen. For å forebygge nye innbrudd fikk vi samtidig montert sikkerhetsskinner. Slike var allerede ettermontert i nr 23 som dermed unngikk innbrudd denne gangen.

Nødlys i oppgangene

Det var store mangler ved nødlyset over hele Solsiden. Sammen med de andre boligsameiene skiftet vi hele systemet til LED.

Ventilasjon

Den årlige servicen på vårt bodventilasjonsaggregat avdekket behov for reparasjoner som ble utført i høst.

Når det gjelder viftene knyttet til den enkelte leilighet sluttet 6-7 stykker å virke i løpet av året. Styret sendte på høsten ut en forespørsel til beboere/seksjonseiere om flere ønsket å skifte viften slik at dette kunne samordnes. Vi fikk ingen respons på forespørselen.

Dørpumpe i nr 23

Begge dørpumpene i nr 23 er gamle og i dårlig forfatning. Pumpen i 3. etg. sluttet å fungere på vårparten. Etter å ha innhentet flere tilbud fikk vi montert en Norma automatpumpe, lik den vi fikk montert i nr 25 to år tidligere. Tanken er å skifte ut pumpen også ved inngangsdøren nede i nr 23 i 2022 eller året etter.

Heis

Det har vært mange heisstopp i nr 23 i løpet av 2021. Dersom styret ikke får i gang heisen selv har det liten hensikt å tilkalle service på kvelden eller i helgen (dyrt og ofte uten resultat). Reparasjoner skjer kun på dagtid på ukedagene.

Heisalarmen har vært fasttelefonlinjer. Disse sluttet å fungere på forsommeren. Styret innhentet tilbud for GSM basert alarm og valgte en åpen løsning som gjør at sameiet står fritt til å skifte serviceselskap om dette blir ønskelig. Det ble samtidig forhandlet fram en gunstigere serviceavtale med Otis.

Styret har vært misfornøyd med firmaet som utførte den lovpålagte heiskontrollen (Kiwa). Nytt kontrollfirma er Norsk Heiskontroll.



Eierbrøken mellom boligsameiene

I 2020 påpekte Utomhussameiets revisor at fordeling av felleskostnader mellom boligsameiene på Solsiden ikke var korrekt. Det viste seg bl.a. at vårt boligsameie ble bygget med vesentlig større boligareal enn opprinnelig planlagt. Dette er korrigert fra 2022 og innebærer at andelen av felleskostnadene for Solsiden 6, feks. I 2021, skulle vært ca 90.000 kr høyere. Underdekningen har vart fra 2008. Eierbrøkene internt i vårt sameie har hele tiden vært korrekt.

Vedlikeholdsutgiftene

Selv om bygget vårt fortsatt er forholdsvis nytt er det stadig noen behov for service (heisene, utskifting av lampearmater, callingsystemet m.m.). Service på heisene er den klart største vedlikeholdsposten.

Diverse

- Styret administrerer selv det nye låssystemet på fellesdørene. Dette innebærer å programmere nye nøkkelbrikker, oppdatere/programmere låser, ta ut logg, sjekke batterikapasitet mv. Heldigvis er det få som trenger nye brikker eller erstatning for brikker på avveier.
- Drøyt 15-20 av våre 50 leiligheter er leiet ut til enhver tid og det er til dels hyppig utskifting av leietakere. Dette påfører styret en del arbeid med å oppdatere ringeklokkelister og sliter dessuten på heiser og inngangspartier. Så sant det er mulig prøver styret selv å få i gang heisen ved stans og gjøre andre mindre reparasjoner.
- Sameiets transporttralle er fortsatt i flittig bruk.

Energikostnadene utgjør en betydelig del av sameiets samlede kostnader. I 2021 steg energiprisene kraftig og langt over budsjettet kostnad. Dette fortsetter i 2022 og trolig videre framover. Vi oppfordrer beboerne til å:

- Justere ned varmen på radiatorne ved lengre fravær.
- Regulere ned radiatorne heller enn å sette opp vinduer/dører dersom det blir for varmt
- Unngå å sløse med varmtvannet



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 **1 839 658**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 045 270**.

Dette er kr 221 026 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømpriser og større kostnader til vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-205 007** og foreslås dekket ved overføring fra 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 **537 825**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 18,39 % økning av felleskostnadene , ca. 4% økning av nett/TV og 24,79% økning av fjernvarme fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLSIDEN 6 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 993 021 504, KUNDENR. 5708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 838 258	1 727 037	1 818 000	2 165 000
Andre inntekter	3	1 400	2 397	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 839 658	1 729 434	1 818 000	2 165 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-6 060	-9 800	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-9 150	-7 066	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 955	-88 936	-78 300	-78 300
Konsulenthonorar	7	-3 111	-4 410	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-239 024	-184 533	-150 096	-169 528
Forsikringer		-72 540	-77 070	-80 000	-80 000
Kostnader sameie	13	-820 417	-743 604	-803 400	-1 025 000
Energi/fyring	9	-551 712	-307 300	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 317	-180 903	-201 348	-209 000
Andre driftskostnader	10	-10 175	-7 841	-21 300	-10 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 045 270	-1 667 723	-1 824 244	-2 161 998
DRIFTSRESULTAT		-205 613	61 711	-6 244	3 002
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 027	2 566	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-421	-3	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		606	2 562	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-205 007	64 273	-3 244	6 002
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	64 273		
Fra opptjent egenkapital		-205 007	0		



SOLSIDEN 6 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 993 021 504, KUNDENR. 5708

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	94 231	111 171
SUM ANLEGGSMIDLER		94 231	111 171
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	23 672
Kundefordringer		0	-16 574
Forskuddsbetalte kostnader		66 447	193 796
Driftskonto OBOS-banken		352 198	350 238
Sparekonto OBOS-banken		400 325	399 460
SUM OMLØPSMIDLER		819 005	950 593
SUM EIENDELER		913 236	1 061 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		632 056	837 063
SUM EGENKAPITAL		632 056	837 063
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 386	23 672
Leverandørgjeld		226 794	201 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		281 180	224 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		913 236	1 061 763
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	865 995	339 187

Oslo, 22.03.2022
Styret i Solsiden 6 Boligsameie

Trond Syversen /s/

Mette Margareth R Malka /s/

Frederik Strindberg /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 203 595
Fjernvarme	400 680
TV-signaler/Internett	198 058
Ekstra garasje plass felleskostnader	25 667
Garasje etterbetaling jan-april 2021	6 968
TV-signaler/Internett hybel	3 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 838 258

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNETEKTER	1 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 111
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 111
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 785
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-55 483
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 289
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 100
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 367
------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 024
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-551 712
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-551 712
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-2 000
----------	--------

Trykksaker	-1 191
------------	--------

Andre kontorkostnader	-35
-----------------------	-----

Telefon, annet	-2 364
----------------	--------

Porto	-1 591
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 995
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 175
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	865
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
---	----

Andre renteinntekter	77
----------------------	----

SUM FINANSINNTEKTER	1 027
----------------------------	--------------

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-421
SUM FINANSKOSTNADER	-421

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,6 % av Solsiden Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Solsiden Utomhussameie og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 865 995.

Selskapets andel i Solsiden Utomhussameie vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annens 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If med avtalenummer SP3119299. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Avtale om leveranse av kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en strømvtales med Entelios på vegne av selskapene. Solsiden 6 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Varmtvann til oppvarming mv. leveres fra Nydalen Energi AS.

Energimerking

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

Kabel-TV og bredbånd

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Det er også tilrettelagt for bredbånd via fiberoptisk kabel fra Lynet.



Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015 Nytt elektronisk låsesystem i sameiet

2020 - 2020 Utskifting til ledlys i kjeller og andre fellesrom med lysrør.

2021 – 2021 Heisalarmen i begge heiser er skiftet ut til GSM basert forbindelse med sameiet som eier av systemet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden 6 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 6 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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEZ7N-XEMLV-MNLC8-P36G8-V8WZD-ANQ77



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Jan Storo	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Beate Fisknes	Sætreskogveien 22 F
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Mette Margareth R Malka	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Bo Anders Trygg	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solsiden Utomhussameie

Solsiden Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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

Solsiden Utomhussameie 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 i 2021 hatt 4 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og løpende oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2021 ble gjennomført som digitalt årsmøte 26.mai 2021. Referatet fra årsmøtet sendt digitalt ut til seksjonseierne.

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Sameiet har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene på Solsiden.



Styret har i 2021 løpende vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Mange avtaler har de siste to-tre årene blitt sagt opp, reforhandlet og forbedret. 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.

Våren 2021 foretok styret en gjennomgang og revidering av retningslinjene for utforming av balkonger og terrasser på Solsiden. Hensikten med retningslinjene er å sikre felles universal utforming av byggene på Solsiden, og det ble i 2021 foretatt noen mindre justeringer av retningslinjene

I 2020 ble det lagt kabling fram til alle parkeringsplasser i det lukkede parkeringsområdet i P2. Ved utgangen av 2021 hadde ca. halvparten av eierne av parkeringsplassene montert ladebokser for elbiler på sine plasser. Ladeløsningen har fungert svært bra.

Solsiden Utomhussameie har inngått avtale med Toma Security om vakt- og alarmtjenester. Den nye avtalen tråde i kraft 1.1.2021. Toma har stasjonert faste vektere i Nydalen og kan tilkalles ved bl.a. akutte hendelser, husbråk og nødsituasjoner. Avtalen har fungert godt og gir alle som bor på Solsiden både bedre trygghet og sikkerhet.

Styret gjennomgikk våren 2021 vedtektene for Solsiden Utomhussameie. Det ble årsskiftet 2020/2021 avdekket et avvik § 1 i vedtektene for arealfordelingen mellom boligsameiene på Solsiden og arealfordelingen slik den var tinglyst i grunnboken. Styret foreslo en endring av § 1 i vedtektene for å bringe samsvar mellom arealfordelingen i vedtektene og de tinglyste oppføringene i grunnboken. Endringen ble vedtatt av årsmøtet i Solsiden Utomhussameie i mai 2021. Justeringen i vedtektene medførte samtidig at styret høsten 2021 endret fordelingsnøkkelen for innbetaling av felleskostnader fra boligsameiene til Utomhussameiet. Den nye fordelingsnøkkelen trådte i kraft med virkning fra 1.1.2022.

Det ble i 2021 slutført et omfattende prosjekt med skiftning av lamper i alle bodområdene på Solsiden. Arbeidene startet i november 2020 og ble ferdigstilt i februar/mars 2021. De gamle lampene med brannfarlige lysstoffrør ble skiftet ut med leddlamper med innebygde sensorer som slår på lysene ved bevegelser. Prosjektet vil bidra til reduserte strømknudnader i årene framover.

Det ble i 2021 også inngått en avtale med Tallberg AS om kontroll av nødlys i fellesområdene i alle bygg på Solsiden. Det ble samtidig gjennomført en utskifting av nødlys i trappeoppgangene. Det ble dessuten gjennomført en del etterarbeid med ombygging av utelamper og lamper i korridorene i byggene på Solsiden til leddlys. Fra og med 2022 gjenstår det nå å bygge om de runde lampene i trappeløpene i alle byggene for bruk av leddpærer. Dette arbeidet blir gjennomført av de enkelte boligsameiene.

Styret foretok ellers en gjennomgang av strømforbruket for fellesområdene, og vurderte i den forbindelse skifte av strømleverandør. Solsiden Utomhussameie har i lang tid benyttet Entelios AS som leverandør. Avtalen med Entelios er en stordriftsavtale forhandlet fram av Obos. Etter en vurdering av alternative leverandører bestemte styret seg for å fortsette med Entelios siden de hadde den mest gunstige tilbudet.

Styret har i 2021 arbeidet med gjennomgang av systemer og løsninger for brannsikring på Solsiden. Rutiner og løsninger er gjennomgått. Ved inngangen til 2022 gjenstår det noe arbeid med dokumentasjon av systemer og rutiner, samt gjennomføring av nødvendig brannopplæring. Dette arbeidet ble noe forsinket pga. korona, men vil bli gjennomført i 2022.

Våren 2021 ble det gjennomført et prosjekt med oppgradering av søppel- og stakerom på Solsiden med rengjøring av maling av gulv med exposy. Oppgraderingen har medført bedre renhold og hygiene.

Styret foretok i 2021 en gjennomgang av ansvaret for sameienes anlegg av bl.a. brannsikrings- og strømanlegg i garasjeanlegget. Det er Avantor som eier garasjeanlegget, og gjennomgangen avdekket noe usikkerhet om ansvarsforhold ved ulykker eller branntilfeller i garasjeanlegget. Styret foretok i den forbindelse en gjennomgang av byggforsikringene til boligsameiene, og vurderte om det var hensiktsmessig med en felles byggforsikring for alle boligsameiene. Ansvarsforholdene knyttet til forsikring av felles installasjoner i garasjeanlegget ble gjennom dette arbeidet avklart. Konklusjonen ble at det ikke var hensiktsmessige med en felles byggforsikring for boligsameiene.

Netthandelen i Norge har økt voldsomt de siste årene. Gjennom den pågående pandemien har økningen vært ekstra sterk, noe som har medført en kraftig økning av papp- og papiravfall på Solsiden. Solsiden Utomhussameie har de siste årene hatt en avtale med Renovasjonsetaten om utplassering og tømming av containere for papp- og papiravfall. Ved inngangen til 2021 gikk Utomhussameiet inn i en avtale om ukentlig tømming av containerne. Samtidig forlenget styret avtalen med Avantor om å fjerne avfall som ble satt utenfor containerne. Styret har samtidig erfart at mindre papiravfall blir kastet i papirlukene i avfallssystemet vårt, trolig pga. reduksjon av avisabonnement og overgang til digitale aviser. Utfordringene med håndtering av papp- og papiravfall har derfor økt. Dagens løsning er for dårlig, og medfører også at mange dumper annen avfall ved papp- og papircontainerne. En siste utfordring er at det trolig blir begrensninger mht. til innkjøring av tyngre biler på området for å hente pappavfall. Dette gjorde at styret høsten 2021 nedsatte en arbeidsgruppe som med støtte fra eksterne kompetanse arbeider med å finne nye løsninger for håndtering av papp- og papiravfall på Solsiden. Styret har som mål å finne fram til en ny måte å håndtere papp- og papiravfall i løpet av 2022.

Styret satte ut avfallscontainere for alle beboerne på Solsiden 3 ganger pr. år, i januar, mai og september. Det ble våren 2021 også utplassert avfallsbeholdere ved de to paviljongene på området.

Styret vil for øvrig minne 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.

Av andre prosjekter kan nevnes at styret høsten 2021 gjennomførte en befarings- og grøntområdene på Solsiden med Braathen Landskapsentreprenør AS. Det ble våren 2021 foretatt en del nyplanting pga. visne busker. Noe av beplantingen som ble satt ut har vokst dårlig. Det ble derfor i 2021 enighet om at Braathen våren 2022 skal ta jordprøver samt foreta en del utskiftning av visse beplantning. Styret vil i 2022 også inngå en avtale med Braathen om vanning av grøntområdene i perioder med lite nedbør.



Mot slutten av året arbeidet også styret med å etablere rutiner for bedre kartlegging og planlegging av nødvendige vedlikeholdstiltak på Solsiden.



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 **6 555 567**. Avvik i budsjett pga. hvordan kabel-TV er ført (feil i budsjett). Kabel-TV dekkes av de boligsameiene det gjelder. Så det skal gå i 0 i regnskapet, slik som det er ført for 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **6 359 182**. Avvik i budsjett pga. hvordan kabel-TV er ført. Driftskostnadene var noe lavere enn budsjettert. Dette skyldes at et større vedlikeholdsprosjekt ble satt i gang noe tidligere enn planlagt, slik at noe av kostnadene ble tatt i 2020. Energikostnadene ble noe høyere enn budsjettert som følge av økte strømpriser mot slutten av året.

Resultat

Årets resultat på kr **196 279** framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til sameiets egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen framkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 944 144.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det for 2022 budsjettert med noe høyere strømkostnader enn i budsjettet for 2021. Nyere informasjon om utsiktene for strømpriser i 2022 tyder imidlertid på at den budsjetterte summen for energi kan bli for lav

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solsiden Utomhussameie.

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 12,61% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLSIDEN UTMOMHUS SAMEIE ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 500 053	6 359 640	8 024 000	7 320 000
Ladepunkt		55 514	0	0	75 000
Andre inntekter		0	20 618	30 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 555 567	6 380 258	8 054 000	7 395 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-17 625	-20 700	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-125 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-8 579	-9 995	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-41 482	-47 327	-44 867	-46 660
Konsulenthonorar	6	-41 528	-29 123	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 107 182	-2 634 297	-2 279 044	-2 201 984
Forsikringer		-25 814	-24 901	-25 284	-26 295
Kommunale avgifter	8	-2 490 548	-2 457 588	-2 611 260	-2 690 572
Kostnader sameie	12	-399 540	-376 525	-575 472	-820 000
Energi/fyring		-507 179	-212 574	-390 000	-486 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-1 523 928	0
Andre driftskostnader	9	-577 590	-580 357	-653 600	-770 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 359 182	-6 515 311	-8 302 155	-7 249 451
DRIFTSRESULTAT		196 386	-135 053	-248 155	145 549
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	612	0	0
Finanskostnader	10	-107	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107	612	0	0
ÅRSRESULTAT		196 279	-134 441	-248 155	145 549
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-134 441		
Til opptjent egenkapital		196 279	0		



SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE
ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 500	175
Forskuddsbetalte kostnader		351 030	471 014
Driftskonto OBOS-banken		915 678	1 142 672
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 208	1 613 861
SUM EIENDELER		1 268 208	1 613 861
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		944 144	747 866
SUM EGENKAPITAL		944 144	747 866
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 560	0
Leverandørgjeld		311 363	856 303
Annen kortsiktig gjeld	11	140	9 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 063	865 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 208	1 613 861
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2.mars 2022
Styret i Solsiden Utomhus Sameie

Børge Hofset /s/

Tore Nils Hegna /s/

Svein Jarle Hole /s/

Inge Lindblom /s/

Jan Storo /s/

Trond Syversen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 500 053
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 500 053

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2020/2021, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

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

Juridisk bistand	-29 453
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 075
SUM KONSULENTHONORAR	-41 528

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ingeniør Tidemand AS	-385 699
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-385 699
Drift/vedlikehold bygninger	-79 275
Drift/vedlikehold VVS	-59 256
Drift/vedlikehold elektro	-137 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-909 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 635
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 689
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 746
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-455 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 107 182

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 653 621
Renovasjonsavgift	-836 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 490 548

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-66 114
Vaktmestertjenester	-66 598
Vakthold	-11 798
Renhold ved firmaer	-423 821
Andre fremmede tjenester	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 450
Andre kontorkostnader	-231
Telefon, annet	-3 810
Bank- og kortgebyr	-2 176
Velferdskostnader	-590
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 590

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-107



11

Solsiden Utomhussameie

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580. Forsikringen dekker fellesareal. Oppstår det skade, skal sameiet 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.

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. 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. Solsiden Utomhussameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden Utomhus Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden Utomhus Sameie.

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 DokumentID: SVC7K-JZCX0-SJ3VT-265NE-TSW30-UNEZE



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

2022-03-10 13:44:16 UTC



Penneo DokumentID: SVC7K-J2CX0-SJ3VT-269NE-T5W30-UNEZE

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 4

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>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.22

Selskapsnummer: 5708 **Selskapsnavn:** Solsiden 6 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karin Knutsen og Frøydis Mørk velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -205 007 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Rolf Hongseth

Varamedlem (2 skal velges)

Inger Marie Christoffersen

Ole Kristian Setnes

Valgkomite (3 skal velges)

Frederik Strindberg

Rolf Hongseth

Trond Syversen

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.