



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 627 236	2 579 893
Sum inntekter		2 627 236	2 579 893
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 846 976	1 831 443
Sum kostnader		4 029 536	2 014 003
Driftsresultat		-1 402 300	565 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 657	10 387
Sum finansinntekter		35 657	10 387
Annen finanskostnad		199 976	228 294
Sum finanskostnader		199 976	228 294
Netto finans		-164 319	-217 907
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 566 619	347 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 566 619	347 983
Årsresultat		-1 566 619	347 983
Totalresultat		-1 566 619	347 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 566 619	347 983
Sum overføringer og disponeringer		-1 566 619	347 983



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		336 441	285 303
Sum fordringer		336 441	285 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 241	2 597 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 241	2 597 701
Sum omløpsmidler		1 060 682	2 883 004
SUM EIENDELER		1 060 682	2 883 004

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 941 927	3 375 308
Sum opptjent egenkapital		-4 941 927	-3 375 308
Sum egenkapital		-4 941 927	-3 375 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 524 945	5 821 625
Sum annen langsiktig gjeld		5 524 945	5 821 625
Sum langsiktig gjeld		5 524 945	5 821 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 335	96 701
Leverandørgjeld		418 064	322 053
Annen kortsiktig gjeld		14 264	17 932
Sum kortsiktig gjeld		477 663	436 686
Sum gjeld		6 002 608	6 258 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 060 682	2 883 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224994

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 627 236	2 579 893
Sum inntekter		2 627 236	2 579 893
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 846 976	1 831 443
Sum kostnader		4 029 536	2 014 003
Driftsresultat		-1 402 300	565 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 657	10 387
Sum finansinntekter		35 657	10 387
Annen finanskostnad		199 976	228 294
Sum finanskostnader		199 976	228 294
Netto finans		-164 319	-217 907
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 566 619	347 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 566 619	347 983
Årsresultat		-1 566 619	347 983
Totalresultat		-1 566 619	347 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 566 619	347 983
Sum overføringer og disponeringer		-1 566 619	347 983



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		336 441	285 303
Sum fordringer		336 441	285 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 241	2 597 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 241	2 597 701
Sum omløpsmidler		1 060 682	2 883 004
SUM EIENDELER		1 060 682	2 883 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 941 927	3 375 308
Sum opptjent egenkapital		-4 941 927	-3 375 308



Sum egenkapital	-4 941 927	-3 375 308
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 524 945	5 821 625
Sum annen langsiktig gjeld	5 524 945	5 821 625
Sum langsiktig gjeld	5 524 945	5 821 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 335	96 701
Leverandørgjeld	418 064	322 053
Annen kortsiktig gjeld	14 264	17 932
Sum kortsiktig gjeld	477 663	436 686
Sum gjeld	6 002 608	6 258 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 060 682	2 883 004



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

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:



Til seksjonseierne i Bs Solåsen Terrasse

Digitalt årsmøte utgår, og det vil ikke være mulig å stemme digitalt.

Det har i ettertid av utsendelse kommet krav fra seksjonseiere om fysisk møte Jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd.

Eierseksjonsloven:

§ 41. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Jf. eierseksjonsloven § 34. Innkalling til sameiermøte

Ved endring av årsmøte må ny innkallelse varsles minst åtte dager før møtet.

Velkommen til årsmøte, fredag 11. mars 2022 kl. 18.00 på Catosenteret.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Solåsen Terrasse
avholdes fredag 11. mars 2022 kl. 18.00 på Catosenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av felleskostnader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Styret i Bs Solåsen Terrasse

Renée Kristin Rasmussen Truls Fredrik Aannestad Trond Halvorsen Ragnvald Reed
Kristin Utakleiv

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



4165 Bs Solåsen Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renée Kristin Rasmussen	Glimmerveien 33
Styremedlem	Truls Fredrik Aannestad	Glimmerveien 41
Styremedlem	Trond Halvorsen	Glimmerveien 97
Styremedlem	Ragnvald Reed	Glimmerveien 107
Styremedlem	Kristin Utakleiv	Glimmerveien 51
Varamedlem	Randi Engeseth	Glimmerveien 59
Varamedlem	Lasse Holm	Glimmerveien 117
Varamedlem	Jan Greger Værøy-Olsen	Glimmerveien 21
Varamedlem	Pieter Veening	Glimmerveien 93

Valgkomiteen

Morten Hansen	Glimmerveien 17
Arnfinn Kalleberg	Glimmerveien 49
Øyvind Kristiansen	Glimmerveien 69
Reidar Nilsen	Glimmerveien 113

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bs Solåsen Terrasse

Sameiet består av 56 seksjoner.

Bs Solåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981307771, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Glimmerveien 11-123
Kun Oddetall

Gårds- og bruksnummer:
132 906

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

Bs Solåsen Terrasse 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2021-2022

Styrets årsberetning er avgitt for perioden fra ordinært sameiermøte 23. mars 2021 til ordinært sameiermøte 8. mars 2022.



Styret har gjennomført 14 styremøter i tillegg er det avholdt 16 bygg og vedlikeholds møter. Det er behandlet mer enn 70 store og små enkeltsaker. Til grunn for Styrets arbeid er sameiets vedtekter, husordensregler og budsjettet for 2021.

Det har vært 3 overdragelser i perioden. Styret ønsker de nye seksjonseiere velkommen til sameiet og håper at de har funnet seg vel til rette.

Det ble arrangert sommerfest, men det planlagte julebordet måtte dessverre også i år avlyses på grunn av koronarestriksjoner.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er underlagt denne forskriften.

I 2021 har styret gjennomført to fysiske HMS runder. Det ble ikke registrert store avvik. Det som ble funnet av merknader er utbedret og lukket.

Sameiet benytter seg av en HMS modul utviklet av OBOS som er tilpasset sameiets behov.

Videre er sameiernes egenkontroll av sikkerhet en viktig del av HMS arbeidet. Skjema for dette er sendt ut i høst. Det er viktig at alle sameiere gjennomfører egenkontrollen og retter de feil og mangler man finner.

Informasjon til sameierne

Vibbo brukes som informasjonskanal for sameiet.

Her legges all viktig informasjon ut og det er gledelig å se at så mange i sameiet bruker Vibbo.

Økonomi

Styret mener sameiets økonomi er under kontroll, men det er behov for økte felleskostnader for å håndtere fremtidig vedlikehold og beholde likviditeten i sameiet.

Informasjon om dette er tidligere lagt ut på Vibbo.

For flere detaljer henvises det til regnskapet.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt utarbeidet ny vedlikeholdsplan. Den nye vedlikeholdsplanen danner grunnlaget for den løpende vurderingen av vedlikeholdsbehovet. I tillegg til dette har styret en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som skal utføres med jevne mellomrom.

Bygningsmassen er ca. 20 år gammel og det er behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger av kledning, betongflater, blikkenslagerarbeid som beslag, takrenner, nedløp og lignende, det er også viktig at alle seksjonseiere følger med og vedlikeholder sine terrasser.

Vann har skapt problemer for sameiet også i 2021. Arbeidet med lekkasjeproblemene i to av seksjonene har nå funnet sin løsning. Arbeidet har vært krevende og styret beklager den ekstra belastningen dette har medført på de som har vært berørt av arbeidet.

I tillegg har det vært vanninntrenginger av mindre omfang i flere av byggetrinnene, dette har løpende blitt utredet og utbedret.

Sameiet har i 2021 gjennomført en omfattende trefelling på sameiets område. Kommunens planlagte asfaltering av veien som var forventet utført innen uke 40 ble utsatt, vi er ikke kjent med nytt tidspunkt for gjennomføring.

To garasjeporter er oppgradert med ny automatikk og motorstyringer.



HydroClean har gjennomført kamerakontroll av felles avløpsrør i byggetrinn 1, 2 og 4. Det må gjennomføres spylinger og utskifting av varmekabler i rør i 2022. Alle stoppekraner ute i kum er sjekket og merket, dette er noe som vil bli utført årlig etter avtale med rørlegger. Vår og høstdugnader har bidratt til et hyggelig utemiljø.

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 2 627 236.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning fra gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 029 536.

Dette er 1 118 986 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reparasjon av terrasser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 566 619 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 583 019

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 695 000 til nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Renovasjonskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 200 000 i energikostnader.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 40 724. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Solåsen Terrasse.

Lån

Boligsameiet Solåsen Terrasse har lån i Handelsbanken.

Lånenr: 90527172240 er annuitet lån med kvartalsvis forfall med flytende rente. Renten er 3,75 % p.a og nedbetalt 10.07.2034

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Solåsen Terrasse sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.566.619. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Telefon: +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.02.2022 07.56.32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE ORG.NR. 981 307 771, KUNDENR. 4165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 577 784	2 577 404	2 587 000	2 733 000
Andre inntekter	3	49 452	2 489	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 627 236	2 579 893	2 587 000	2 733 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 688	-8 563	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-136 155	-132 575	-136 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-164 193	-105 384	-110 000	-25 000
Kontingenter		-2 050	0	-2 050	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-2 536 294	-745 248	-1 555 000	-695 000
Forsikringer		-285 187	-253 396	-255 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-104 876	-99 888	-100 000	-105 000
Energi/fyring		-184 503	-93 047	-120 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 048	-250 848	-256 700	-258 000
Andre driftskostnader	10	-166 982	-142 493	-186 800	-190 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 029 536	-2 014 003	-2 910 550	-2 130 000
DRIFTSRESULTAT		-1 402 300	565 890	-323 550	603 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 657	10 387	0	0
Finanskostnader	12	-199 976	-228 294	0	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-164 319	-217 907	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 566 619	347 983	-323 550	400 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	347 983		
Udekket tap		-1 566 619	0		



BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 981 307 771, KUNDENR. 4165

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		180	116
Forskuddsbetalte kostnader		336 261	285 187
Driftskonto OBOS-banken		211 261	587 941
Sparekonto OBOS-banken		512 979	2 009 759
SUM OMLØPSMIDLER		1 060 682	2 883 004
SUM EIENDELER		1 060 682	2 883 004
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 941 927	-3 375 308
SUM EGENKAPITAL		-4 941 927	-3 375 308
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 524 945	5 821 625
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 524 945	5 821 625
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 264	17 932
Leverandørgjeld		418 064	322 053
Påløpte renter		45 335	46 605
Påløpte avdrag		0	50 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		477 663	436 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 060 682	2 883 004
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Son, 31.01.2022

Styret i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Renée Kristin Rasmussen /s/ Truls Fredrik Aannestad /s/ Trond Halvorsen /s/



Ragnvald Reed /s/

Kristin Utakleiv /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 538 376
Lån vedr. fasade	569 952
Bredbånd/Kabel-TV	256 704
Heis	95 088
Vaktmester	69 888
Strømvregn.	31 320
Trappevask btr 4	15 120
Strømuttak	11 800
Avregning strøm	-10 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 577 784

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Erstatning Gjensidige	44 652
Utfakturert strøm	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	49 452

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 535, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-143 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 130
SUM KONSULENTHONORAR	-164 193

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Recover AS	-1 055 277
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 055 277
Drift/vedlikehold bygninger	-1 110 286
Drift/vedlikehold VVS	-29 425
Drift/vedlikehold elektro	-36 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 248
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 792
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 112
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 536 294



10

Bs Solåsen Terrasse

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-104 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 876

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 148
Lyspærer og sikringer	-1 298
Vaktmestertjenester	-69 920
Renhold ved firmaer	-13 765
Snørydding	-41 000
Andre fremmede tjenester	-3 075
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 535
Andre kontorkostnader	-513
Telefon/bredbånd	-3 181
Porto	-1 006
Bank- og kortgebyr	-3 190
Velferdskostnader	-952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 982

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	277
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 160
SUM FINANSINNTEKTER	35 657

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-199 976
SUM FINANSKOSTNADER	-199 976



[INNKOMNE FORSLAG]

Økning av felleskostnader
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å kunne holde tritt med kostnadsnivået i samfunnet samt ivareta drift og vedlikehold i sameiet, mener styret det er nødvendig med en økning av felleskostnadene på 15% fra 01.05.22.

Felleskostnadene har ikke blitt justert siden 2016. Fra januar 2017 til januar 2022 har konsumprisindeksen (kpi) vært på 12,9% den største økningen har vi sett det siste året der konsumprisindeksen (KPI) steg 5,3 prosent fra desember 2020 til desember 2021.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene øker med 15 % fra 01.05.2022

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-6 350 000

Nedbetalt tidligere

528 375

Nedbetalt i år

296 680

-5 524 945

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 524 945



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Reidar Johannessen, Glimmerveien 77. Velges for 2 år

Styremedlem BT2: Håkon Rønning, Glimmerveien 45. Velges for 2 år

Styremedlem BT4: Reidar Nilsen, Glimmerveien 113. Velges for 2 år

Varamedlemmer velges for 1 år

Bjørn Arild Halvorsen, BT1, Glimmerveien 37.

Pieter Veening, BT2, Glimmerveien 93.

Anne Britt Heltmark, BT3, Glimmerveien 61.

Marit Arntsberg, BT4, Glimmerveien 103.

Valgkomite velges for 1 år

Nina Birkeland, BT1, Glimmerveien 11.

Arnfinn Kalleberg, BT2, Glimmerveien 49.

Magne Pedersen, BT3, Glimmerveien 71.

Kari Steinsvik, BT4, Glimmerveien 121.

I valgkomiteen for Bs Solåsen Terrasse

Morten Hansen
Arnfinn Kalleberg
Øyvind Kristiansen
Reidar Nilsen



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89251242. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom slukkeutstyr i leiligheten er defekt er det seksjonseiers ansvar å sørge for at dette erstattes med nytt. Kontroll av slukkeutstyr inngår som en del av den årlige egenkontroll av sikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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