



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 215 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Kamilla Botne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 453 473	3 158 927
Sum inntekter		3 453 473	3 158 927
Kostnader			
Lønnskostnad	3	125 510	121 110
Annen driftskostnad	3	3 123 180	2 783 052
Sum kostnader		3 248 690	2 904 162
Driftsresultat		204 782	254 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 570	12 363
Sum finansinntekter		5 570	12 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 570	12 363
Ordinært resultat før skattekostnad		210 352	267 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 352	267 128
Årsresultat		210 352	267 128
Totalresultat		210 352	267 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 352	267 128
Sum overføringer og disponeringer		210 352	267 128



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			
Kundefordringer		4 604	6 600
Andre fordringer		148 651	140 218
Sum fordringer		153 255	146 818
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 948	3 188 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 948	3 188 235
Sum omløpsmidler		3 611 203	3 335 052
SUM EIENDELER		3 611 203	3 335 052

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		3 161 831	2 951 479
Sum opptjent egenkapital		3 161 831	2 951 479
Sum egenkapital		3 161 831	2 951 479
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		258 191	350 796
Annen kortsiktig gjeld		191 181	32 777
Sum kortsiktig gjeld		449 372	383 573
Sum gjeld		449 372	383 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 611 203	3 335 052



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224650

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 215 814
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Kamilla Botne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 912 215 814
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 453 473	3 158 927
Sum inntekter		3 453 473	3 158 927
Kostnader			
Lønnskostnad	3	125 510	121 110
Annen driftskostnad	3	3 123 180	2 783 052
Sum kostnader		3 248 690	2 904 162
Driftsresultat		204 782	254 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 570	12 363
Sum finansinntekter		5 570	12 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 570	12 363
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 352	267 128
Årsresultat		210 352	267 128
Totalresultat		210 352	267 128
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 352	267 128
Sum overføringer og disponeringer		210 352	267 128



Organisasjonsnr: 912 215 814
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

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			
Kundefordringer		4 604	6 600
Andre fordringer		148 651	140 218
Sum fordringer		153 255	146 818
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 948	3 188 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 457 948	3 188 235
Sum omløpsmidler		3 611 203	3 335 052
SUM EIENDELER		3 611 203	3 335 052
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 161 831	2 951 479
Sum opptjent egenkapital		3 161 831	2 951 479



Sum egenkapital	3 161 831	2 951 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	258 191	350 796
Annen kortsiktig gjeld	191 181	32 777
Sum kortsiktig gjeld	449 372	383 573
Sum gjeld	449 372	383 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 611 203	3 335 052



Organisasjonsnr: 912 215 814
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------



Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125510.00	121110.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125510.00	121110.00

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

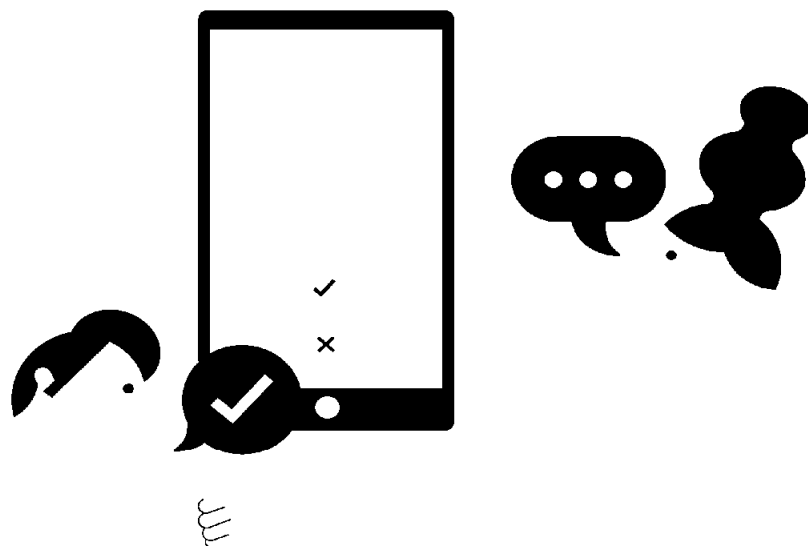


Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Solåsen Terrasser Sameie

16. mars 2022

Selskapsnummer: 1900





Velkommen til årsmøte i Solåsen Terrasser Sameie

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

Dato for årsmøtet:

16. mars 2022 kl. 18:00, Birkeland Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Justering av vedtektenes §10 Styret
6. Justering av tekst i vedtektenes §11 Sameiermøtet
7. Reduksjon av timene utelysene står på
8. Strømkostnader fellesanlegg
9. Bilvaskeplass
10. Hekking
11. Vindusvask om høsten.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solåsen Terrasser Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

Sak 5

Justering av vedtektenes §10 Styret

Forslag fremmet av: Sissel Gerritsen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslaget til vedtak her under foreslås som nye tilleggstekster til §10. Setningene settes inn der de hører naturlig til i paragrafens helhet.

Styrets innstilling

Forretningsfører Obos anbefaler følgende:

Det er ikke lagt inn noen begrensninger i eierseksjonsloven på hvem som er valgbare til et styreverv, bortsett fra at vedkommende må være myndig. Det er mange eksempler på at styreverv har medlemmer som ikke bor i sameiet der det fungerer utmerket. Det er i dag etter hvert mer og mer vanlig at en ikke klarer å rekruttere styremedlemmer internt, men at man må søke utenfor sameiet for å finne styremedlemmer. I mange tilfeller kan familiemedlemmer av eiere stille seg til disposisjon eller så finnes det også etter hvert en del som påtar seg slike oppdrag av mer profesjonell karakter.

Vårt råd er at man ikke begrenser valgbarhet i vedtekter, men at man overlater til ethvert årsmøte å velge de personer man finner best kvalifisert til å ivareta slike viktige verv.

Forslag til vedtak

Styret velges blant sameiets beboere.

Dersom et styremedlem flytter i løpet av valgperioden må vedkommende tre ut av styret, og et varamedlem rykker inn som fast medlem.



Sak 6

Justering av tekst i vedtektenes §11 Sameiermøtet

Forslag fremmet av: Sissel Gerritsen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er rimelig at sameiermøtet får seg forelagt budsjettforslag for det kommende året, og får muligheten til å drøfte hvilke tiltak som bør prioriteres eller ikke.

Videre er det rimelig at beboerne selv er med på å vedta omfanget av felleskostnadene som skal fordeles på beboerne etter sameiebrøken. På grunnlag av styrets årsberetning og det framlagte budsjettforslaget, må styret derfor legge fram sitt forslag til felleskostnader for det kommende året. Sameiermøtet må få muligheten til å vurdere forslaget, si sin mening, og ha anledning til å foreslå endringer. Felleskostnadene må vedtas av sameiermøtet.

Forslaget til vedtak her under foreslås som nye tilleggstekster til §11. Setningene settes inn der de hører naturlig til i paragrafens helhet.

Styrets innstilling

Forretningsfører Obos anbefaler følgende:

Det følger av eierseksjonsloven § 57:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Og videre av § 58: Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Det ligger i dette at når årsmøtet velger et styre så gir man dem samtidig den tilliten at de vil ivareta fellesskapets interesser på best mulig vis.

Det er ikke vanlig at et årsmøte skal godkjenne budsjettet, men det fremkommer i regnskapecoppsettet og derfor er det jo vanlig at seksjonseiere kan stille spørsmål til budsjettet.

Dersom man skulle overlatt budsjettering til årsmøtet vil det også lage noen uheldige begrensninger på styrets handlingsrom når det f.eks oppstår akutte vedlikeholdsbehov

som går utover det man antok på budsjetteringstidspunktet. Man vil da måtte kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å gjøre disposisjoner utover budsjett. Dette vil i praksis gjøre driften av sameiet unødvendig byråkratisk og komplisert.

Styret er derfor i mot forslaget og ønsker at en viderefører den budsjettformen som har vært utført tidligere og som er det vanligste for både borettslag og sameier.

Forslag til vedtak

På det ordinære årsmøtet skal styret framlegge budsjettforslag for det kommende året, og begrunne disposisjonene. Det er sameiermøtet som vedtar det kommende årets budsjett. Dette innebærer også å vedta omfanget av felleskostnadene.

Sak 7

Reduksjon av timene utelysene står på

Forslag fremmet av: Sissel Gerritsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi går inn for å redusere strømforbruket, samtidig som vi reduserer lysforurensningen i området. Dette kan enkelt gjøres ved at vi monterer tidsbrytere og bevegelsessensorer på utelysene, eventuelt koblet sammen i serier. Forslaget er at mellom klokken 22 og 08 går utelysene på når noen beveger seg innenfor området, og står på i et visst antall minutter. Det kan være ulike sensorer for det perifere området og egne sensorer for lysene rundt hver av hovedinngangene. Uteområdet har ganske mange lyspunkter, og når disse står på i timesvis om natten - til ingen nytte - så er det meningsløst å betale for det forbruket. Videre er min mening at området vårt er overbelyst om natten. Det er påtrengende mye lys inn i leiligheten (min i alle fall, som er i første etasje), slik at det aldri blir skikkelig mørkt her.

Styrets innstilling

Styret mener det er allerede gjort strømsparende tiltak for å minske lysforurensningen. Lysene går av når det er lyst ute. Styret ønsker ikke at noen skal komme hjem til mørklagt område. Sikkerhetsmessig er det også til fordel med opplyste fellesområder.

Styret anbefaler at en på årsmøtet stemmer i mot forslaget, men at det kan stemmes over om kommende styre skal innhente tilbud på type bevegelsessensorer som kan legges frem på neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å redusere forbruket av strøm til lys i felles uteområder, særlig i perioden 22-08. Målet er også å minske lysforurensningen i nattetimene. Årsmøtet oppfordrer til å motere adskilte bevegelsessensorer ved hver hovedinngang, og egne sensorer for det perifere inngangsområdet.



Sak 8

Strømkostnader fellesanlegg

Forslag fremmet av: Roald Håvardstun

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i de høye strømprisene ønsker jeg at styret orienterer på årsmøtet hvordan strømprisene fordeles for fellesanleggene. Dette gjelder vannvarme og ladestrøm til el-bil. Vil strømkostnadene for den enkelte bli påvirket dersom en konsekvent lader når spotprisen er lav eller er det en gjennomsnittspris som rår, slik at det ikke spiller noen rolle når en lader?

Styrets innstilling

Beboer betaler for sitt eget bruk av varmtvann. Det er Eviny (BKK) som forleder denne kostnaden.

Ladestrøm til el-bil:

Seksjonseier må selv bekoste ladeboks som kobles på felles ladestruktur. Lader som benyttes er av typen Zaptec og er markedsledende innen elbillading. Ved utbygging av anlegget kostet ladeboksen kr 18 500 inkl. moms og montering. Mer. info om ladeboksen finnes på www.zaptec.com.

Sameiet drifter anlegget sammen med vår forretningsfører Obos. For å minimere driftskostnader av anlegget betaler alle seksjonseiere et stipulert beløp på 200 kr/mnd for strøm. Beløpet blir lagt til i felleskonstaden til hver enkelt seksjonseier som ønsker elbillader. Strømkostnaden blir avregnet årlig for hver seksjonseier, mot beløp som er betalt inn månedlig. Det er ikke lagt påslag på strømprisen.

Når beregningene sendes til OBOS for effektivering vil det framover bli lagt ut en melding på Vibbo der kvartalsvise strømpriser oppgis, samt info om hvordan den enkelte kan finne sitt eget strømforbruk. Når det lades på døgnet vil ikke påvirke prisen. For å utnytte kapasiteten og sikre nok strøm til alle anbefales beboere å ikke kun lade om natten

Forslag til vedtak

Info



Sak 9

Bilvaskeplass

Forslag fremmet av: Trond Olsvold

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mulig å få laget til en eller to bilvaskeplass(er) på plassen utenfor inngang til garasje ved F-blokken, ved siden av boss plass?

Laget til med vannrør og slange, og evt mulighet for tilkobling av høytrykksvasker.

Styrets innstilling

Styret mener at bilvaskeplass for 90 seksjoner vil medføre store kostnader for sameiet i form av miljømessige hensyn som må ivaretas. Oljeholdig avløpsvann skal ikke ned i naturen og det vil være krav til sandfang dimensjonert til bruken og deretter oljeutskiller.

Dette vil også medføre service og vedlikehold.

Styret anbefaler at en stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Lage til bilvaskeplass for beboerne i sameiet

Sak 10

Hekking

Forslag fremmet av: Sjur W. Knudsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I fjor hekket en måkefamilie på G-blokkens tak til stor sjenanse.

Styrets innstilling

Det er allerede bestilt inn utstyr som skal forebygge hekking på tak. Dette vil bli montert forløpende.

Forslag til vedtak

Det må iverettes tiltak for å forhindre at måkene kommer tilbake og muligens sprer seg til flere tak i sameiet.



Sak 11

Vindusvask om høsten.

Forslag fremmet av: Harald Vinnes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om å kansellere vindusvask om høsten. På denne tiden begynner det å bli tidlig mørkt med dårlog vær. Bedre å bruke penger bedre.

Styrets innstilling

Vindusvask på høsten ligger i en samlet helhetsavtale med KTV group og det er allerede betalt for tjenesten. Styret anbefaler derfor at en stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Kansellere vindusvask på høsten.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Aadland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Gade Christensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Inge Husefest
- Terje Osberg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Jan Perry Finnøy
- Lars Tøn

Vedlegg

1. Valgkomite.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Jacobsen	Solåsen 2 J
Styremedlem	Tove Aagot Krog Arnestad	Solåsen 2 H
Styremedlem	Nina Gade Christensen	Solåsen 2 F
Styremedlem	Eirik Fjeldtvedt	Solåsen 2 F
Styremedlem	Åshild Tillung	Solåsen 2 F
Varamedlem	Terje Osberg	Solåsen 2 H
Varamedlem	Lars Tøn	Solåsen 2 K

Valgkomiteen

Ivar H Berge	Solåsen 2 H
Sjur W. Knudsen	Solåsen 2 G

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

Generelle opplysninger om Solåsen Terrasser Sameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Solåsen Terrasser Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912215814, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Solåsen 2 F-H
Solåsen 2 J-K

Gårds- og bruksnummer:
44 16

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

Solåsen Terrasser Sameie 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter i kalenderåret 2021. Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

1. Inngå avtale med KTV som totalleverandør av vedlikeholdstjenester og følge opp arbeidet KTV har gjort etter at de overtok i mai 2021. I tillegg til ukentlig vedlikehold, er 4 av 5 blokker vasket og nesten ferdigmalt, både vegger og vinduskarmer. Resterende skal males vår/sommer 2022.
2. Lekkasje i K-blokken. Fana Blikk arbeider fortsatt med dette. Det er avdekket feilmontering fra Veidekkets side. Veidekke vil ta regningen for utbedringene.
3. Drift av teknisk sentral. Oppfølging av Vestrheim vi har vedlikeholdsavtale med. De har dessverre ikke gjort jobben sin. Vi har fått kreditert utgifter for avtalen, men jobber fortsatt med å få til en bedre oppfølging.
4. Sikring av fjellvegg bak blokkene.

I årsrapporten for i fjor, mente styret at vi også måtte jobbe med følgende saker i 2021:

5. Fremme sosial trivsel og dugnader. Dessverre har koronarestriksjoner satt en stopper for sosialt samvær også i 2021, men vi jobber videre med planer for dugnader, sosiale samlingspunkter og trivelige uteområder.
6. Bedre tilkomst til taket på samtlige blokker. BOB måtte tidligere få tilgang via leilighetene i 7. etg. og det var en ulempe. KTV kommer seg opp uten denne tilgangen.

Styret sin hovedoppgave er å sørge for at eiendommene blir ivaretatt på en sikker og god måte. Punktene nevnt ovenfor vil derfor ha hovedfokus også i 2022.

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 3 453 473.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 248 690.

Resultat

Årets resultat på kr 210 352 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 3 161 831.

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 2 072 500 til vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med 175 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solåsen Terrasser Sameie.

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører er budsjettert til 145 000,-

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solåsen Terrasser Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solåsen Terrasser Sameies årsregnskap som 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

- 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Solåsen Terrasser Sameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 22. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE ORG.NR. 912 215 814, KUNDENR. 1900

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 167 772	2 858 927	3 168 000	3 355 000
Ladepunkt		79 246	0	0	124 800
Andre inntekter	3	206 455	300 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 453 473	3 158 927	3 168 000	3 479 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 110	-15 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 094	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-140 870	-136 968	-140 500	-145 000
Konsulenthonorar	7	-36 416	-93 180	-40 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 494 658	-1 143 038	-567 000	-2 072 500
Forsikringer		-168 964	-150 353	-155 500	-175 000
Energi/fyring	9	-429 597	-7 501	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-565 921	-531 717	-558 000	-593 000
Andre driftskostnader	10	-280 129	-714 202	-1 219 500	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 248 690	-2 904 162	-2 991 500	-3 395 000
DRIFTSRESULTAT		204 782	254 765	176 500	84 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 570	12 363	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 570	12 363	0	0
ÅRSRESULTAT		210 352	267 128	176 500	84 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 352	267 128		



SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE
ORG.NR. 912 215 814, KUNDENR. 1900

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		89	0
Kundefordringer		4 604	6 600
Forskuddsbetalte kostnader		148 562	140 218
Driftskonto OBOS-banken		907 076	642 878
Sparekonto OBOS-banken		2 550 872	2 545 356
SUM OMLØPSMIDLER		3 611 203	3 335 052
SUM EIENDELER		3 611 203	3 335 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 161 831	2 951 479
SUM EGENKAPITAL		3 161 831	2 951 479
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 230	22 777
Leverandørgjeld		258 191	350 796
Annen kortsiktig gjeld	12	155 951	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		449 372	383 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 611 203	3 335 052
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.02.2022
Styret i Solåsen Terrasser Sameie

Andreas Jacobsen/s

Tove Aagot Krog Arnestad/s

Nina Gade Christensen/s

Eirik Fjeldtvedt/s

Åshild Tillung/s

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 439 642
Kabel-tv	551 880
Garasje	176 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 167 772

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd elbillading	29 350
Fjellsikring viderefakturert Veidekke	99 893
Tilbakebetaling fra Chr.M.Vestrheim AS	77 213
SUM ANDRE INNETEKTER	206 455

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-31 970
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 446
SUM KONSULENTHONORAR	-36 416

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 113 845
Drift/vedlikehold VVS	-3 099
Drift/vedlikehold elektro	-20 737
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 197
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 771
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 453
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 795
Kostnader dugnader	-2 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 494 658

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-429 597
SUM ENERGI / FYRING	-429 597

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 744
Vaktmestertjenester	-114 652
Vakthold	-2 788
Renhold ved firmaer	-38 403
Snørydding	-106 044
Andre fremmede tjenester	-267
Andre kontorkostnader	-159
Telefon, annet	-10 002
Porto	-1 365
Bank- og kortgebyr	-3 705
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 129



10

Solåsen Terrasser Sameie

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 516
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINTEKTER	5 570

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader BKK Varme AS	-155 951
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-155 951



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.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1576755. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Årsmøte 2022 for Solåsen Terrasse Sameie

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlemmene Tove Arnestad i 2H, Eirik Fjeldtvedt i 2F og Åshild Tillung i 2F er ikke på valg.

I tillegg velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 2023.

Innstilling

Som styreleder for 2 år foreslås :

Marit Aadland, Solåsen 2G

(Med mulighet til overgang fra styreleder til styremedlem etter 1 år)

Som styremedlem for 2 år foreslås :

Nina Gade Christensen, Solåsen 2 F.

Som varamedlemmer for 1 år foreslås :

Terje Osberg, Solåsen 2H

Inge Husefest, Solåsen 2K

Som valgkomite for 2023 foreslås :

Lars Tøn, Solåsen 2K.

Jan Perry Finnøy 2 J.

Nesttun 02.02.2022

(sign) Ivar H. Berge

(sign) Sjur W. Knudsen



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 16.03.22

Selskapsnummer: 1900 **Selskapsnavn:** Solåsen Terrasser Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.