



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 590 636  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLBERGET 2  
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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### 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, 23.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 722	1 391 599
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 722</b>	<b>1 391 599</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 611	119 758
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 807	
Annen driftskostnad		1 060 900	880 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 169 318</b>	<b>1 000 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 404</b>	<b>391 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 013	922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 013</b>	<b>922</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 013</b>	<b>922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 417	392 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 604	
Sum varige driftsmidler		53 604	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 604	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 440	5 893
Andre fordringer		151 889	148 755
Sum fordringer		154 329	154 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 995	624 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 995	624 535
Sum omløpsmidler		941 324	779 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>994 928</b>	<b>779 183</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		808 595	712 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>808 595</b>	<b>712 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>808 595</b>	<b>712 178</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		158 122	46 714
Skyldige offentlige avgifter		16	5 850
Annen kortsiktig gjeld		28 195	14 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>186 333</b>	<b>67 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>186 333</b>	<b>67 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>994 928</b>	<b>779 183</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225667

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 590 636  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLBERGET 2  
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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 921 590 636  
SAMEIET SOLBERGET 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 722	1 391 599
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 722</b>	<b>1 391 599</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 611	119 758
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 807	
Annen driftskostnad		1 060 900	880 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 169 318</b>	<b>1 000 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 404</b>	<b>391 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 013	922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 013</b>	<b>922</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 013</b>	<b>922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 417	392 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>



Organisasjonsnr: 921 590 636  
SAMEIET SOLBERGET 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		53 604	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 604	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 440	5 893
Andre fordringer		151 889	148 755
Sum fordringer		154 329	154 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 995	624 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 995	624 535
Sum omløpsmidler		941 324	779 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>994 928</b>	<b>779 183</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	808 595	712 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>808 595</b>	<b>712 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>808 595</b>	<b>712 178</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	158 122	46 714
Skyldige offentlige avgifter	16	5 850
Annen kortsiktig gjeld	28 195	14 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>186 333</b>	<b>67 005</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>186 333</b>	<b>67 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>994 928</b>	<b>779 183</b>



Organisasjonsnr: 921 590 636  
SAMEIET SOLBERGET 2

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

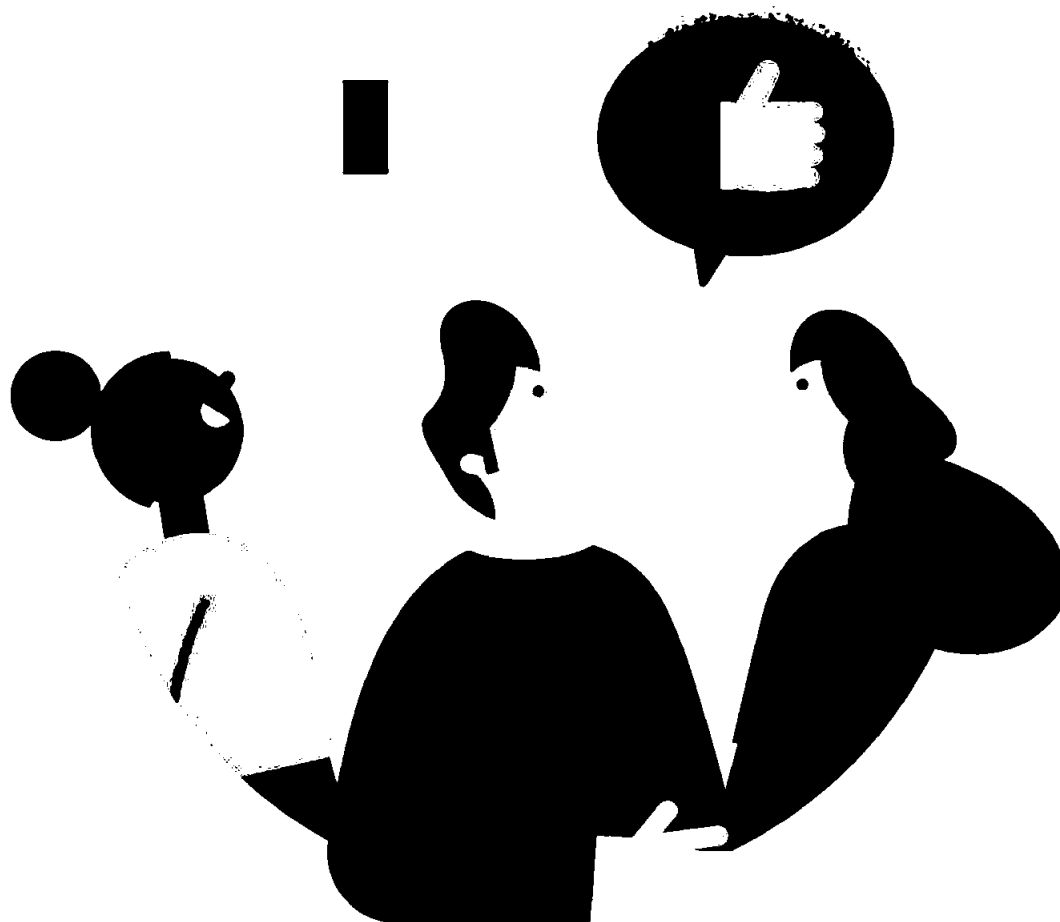
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6231 Sameiet Solberget 2





## Til seksjonseierne i Sameiet Solberget 2

**Velkommen til årsmøte, 20. april 2022 kl. 18:00 på Ulsmåg skole.**

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 Sameiet Solberget 2 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 Sameiet Solberget 2  
avholdes 20. april 2022 kl. 18:00 på Ulsmåg skole.

---

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. FORSLAG FRA STYRET**

**6. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra styret om å fjerne verkstedet/sykkelparkeringen i garasjen, selge eller leie ut de to plassene til beboere samt å bruke inntektene til nytt bygg som skal romme møterom, sykkelparkering og verksted.
- B) Forslag om å utrede kostnader og inntjening av solcellepanel på taket.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Bergen, 16.03.2022  
Styret i Sameiet Solberget 2

Dag Holme      Jan Frode Larsen    Iselin Norstrand    Elling Sundberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dag Holme	Totlandsvegen 80 E
Styremedlem	Jan Frode Larsen	Totlandsvegen 80 D
Styremedlem	Iselin Norstrand	Totlandsvegen 80 E
Styremedlem	Elling Sundberg	Totlandsvegen 80 E
Varamedlem	Sindre Gjendemsjø	Totlandsvegen 80 D

### Valgkomiteen

John Ivar Johansson	Totlandsvegen 80 D
Magne Hans Ole Stenersby	Totlandsvegen 80 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Solberget 2

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Solberget 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921590636, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Totlandsvegen 80 F  
Totlandsvegen 80 E  
Totlandsvegen 80 D

Gårds- og bruksnummer:  
50 354

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

Sameiet Solberget 2 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

## 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 1 263 722.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strøm inntekter EL-Bil.

I tillegg inntekter på utleie av parkeringsplasser.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 169 318.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 96 417 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 754 991.

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.

### Styrehonorar

Vi har for 2022 budsjettert med kr. 98 000. Dette er en økning på ca. 2,0 %, som er noe under den generelle lønnsutviklingen i 2021, som var 2,7 %.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr kr. 336 600 til vedlikehold av sameiet.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 188 400 som er omtrent på nivå med energikostnadene i 2021.



## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solberget 2.

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettert til kr. 88 000.

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.

Budsjettet er basert på 12,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Solberget 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Solberget 2** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 96 417. 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

- 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte  
revisorer



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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>

Bergen, den 18. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET SOLBERGET 2**  
**ORG.NR. 921 590 636, KUNDENR. 6231**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 152 756	1 297 920	1 156 000	1 306 000
Innbetalinger		7 674	0	0	8 000
Ladepunkt		2 408	1 002	0	0
Andre inntekter	3	100 884	92 677	60 000	106 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 263 722</b>	<b>1 391 599</b>	<b>1 216 000</b>	<b>1 420 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 111	-39 758	-49 240	-54 535
Styrehonorar	5	-71 500	-80 000	-81 360	-98 000
Avskrivninger	12	-26 807	0	0	-27 000
Revisjonshonorar	6	-7 060	-6 899	-8 000	-8 320
Forretningsførerhonorar		-80 205	-85 783	-81 380	-88 000
Konsulenthonorar	7	-4 506	-11	0	0
Drift og vedlikehold	8	-259 687	-141 986	-249 580	-336 600
Forsikringer		-112 350	-113 977	-113 768	-120 000
Energi/fyring	9	-186 501	-123 517	-121 200	-188 400
TV-anlegg/bredbånd		-269 321	-264 819	-266 000	-282 000
Andre driftskostnader	10	-141 271	-143 457	-184 100	-162 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 169 318</b>	<b>-1 000 205</b>	<b>-1 154 628</b>	<b>-1 365 555</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>94 404</b>	<b>391 393</b>	<b>61 372</b>	<b>54 445</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 013	922	0	4 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 013</b>	<b>922</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>96 417</b>	<b>392 316</b>	<b>61 372</b>	<b>58 945</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		96 417	392 316		



**SAMEIET SOLBERGET 2**  
**ORG.NR. 921 590 636, KUNDENR. 6231**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	53 604	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 604</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	116
Kundefordringer		2 440	5 893
Forskuddsbetalte kostnader		151 889	146 600
Andre kortsiktige fordringer		0	2 039
Driftskonto OBOS-banken		234 259	120 016
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12	3 889
Sparekonto OBOS-banken II		552 724	500 630
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>941 324</b>	<b>779 183</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>994 928</b>	<b>779 183</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		808 595	712 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>808 595</b>	<b>712 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 345	10 973
Leverandørgjeld		158 122	46 714
Skyldige offentlige avgifter	13	16	5 850
Annen kortsiktig gjeld	14	15 850	3 468
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>186 333</b>	<b>67 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>994 928</b>	<b>779 183</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.02.2022



Styret i Sameiet Solberget 2

Dag Holme /S/  
Elling Sundberg /S/

Jan Frode Larsen /S/

Iselin Norstrand /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	661 716
Digital-TV	267 840
Garasje	223 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 152 756</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Fakturert strøm elbil	5 185
Nettinnbetalinger, lading elbil	65 649
Utleie	30 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>100 884</b>

## NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf. etc.	-25
Arbeidsgiveravgift	-10 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 111</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 71 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 060.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 506</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 546
Drift/vedlikehold VVS	-63 877
Drift/vedlikehold elektro	-37 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 458
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 672
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 625
Kostnader dugnader	-3 061
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-259 687</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 386
Fjernvarme	-3 114
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-186 501</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 754
Driftsmateriell	-417
Vakthold	-7 294
Renhold ved firmaer	-79 679
Snørydding	-29 615
Andre fremmede tjenester	-734
Trykksaker	-1 069
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-2 437
Porto	-1 063
Drivstoff biler, maskiner osv.	-390
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 589
Bilgodtgjørelse	-168
Reisekostnader	-40
Bank- og kortgebyr	-3 357
Velferdskostnader	-1 915
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-141 271</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 094
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-81
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 013</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper kostpris	50 421
Avskrevet i år	-16 807
	33 614
Snøfreser kostpris	
Tilgang 2021	29 990
Avskrevet i år	-10 000
	19 990
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>53 604</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 807****NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-16</b>



14

Sameiet Solberget 2

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-15 850

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-15 850**



#### **Sak 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret mener at honoraret skal reflektere det ansvar som ligger i å ha et slikt verv samt det arbeid som nedlegges for sameiet, herunder de resultater styret oppnår. Dette vil kunne variere fra år til år i forhold til styrets innsats og derfor bør honoraret vurderes for hvert år. Imidlertid bør honoraret ha en viss minimumssats for å gi nye styremedlemmer noe forutsigbarhet i forhold til honorering.

For 2022 er det budsjettert med kr. 98 000. Dette er en økning på ca. 2,0 %, som er noe under den generelle lønnsutviklingen i 2021, som var 2,7 %.

Styret i Solberget 2 mener at sameiet skal honorere sitt styre i hht. gjennomsnittet, og det fremmes derfor forslag for årsmøtet om at honoraret for 2022 justeres til kr. 98 000.

#### **SAK 5. FORSLAG FRA STYRET**

Sameiet Solberget 2 erfarer at vi fortsatt trenger flere parkeringsplasser til beboere som har mer enn en bil. Vi har flere forespørsler om dette, men vi har ikke flere plasser å tilby. Styret i sameiet ønsker å hjelpe de som trenger en ekstra plass fordi vi vet at det alltid vil være noen som vil ha et slikt behov.

Styret fremlegger herved et forslag for årsmøtet som kan gi oss en mulighet til å avhjelpe situasjonen samtidig som vi kan oppnå å få innfridd et annet stort ønske vi har hatt lenge.

Forslaget er som følger:

1. Like innenfor garasjeporten har vi i dag et verksted og sykkelparkering. Sykkelparkeringen erstatter de to plassene som opprinnelig befant seg utenfor porten og som nå leies ut. Styret ønsker å fjerne veggene til verkstedet og gjenopprette de to plassene til bilparkering.
2. Dersom ovennevnte punkt aksepteres av årsmøtet, ønsker styret å disponere plassene på følgende vis:
  - Alternativ 1: Den ene plassen selges for kr. 250 000 og den andre plassen leies ut.
  - Alternativ 2: Begge plassene leies ut.
3. Alternativt kan den ene plassen benyttes til sykkelparkering eller annet som kan løse noen praktiske problemer i garasjen.
4. Pengene vi får fra salg eller leie av plassene øremerkes til et nytt bygg som settes opp på fellesområdet mellom Blokk E og F helt inn til fjellet. Tanken er å bygge et 50 m<sup>2</sup> stort lokale som skal romme et møtelokale på ca. 20 m<sup>2</sup> og et verksted/lager/sykkelparkering på ca. 30 m<sup>2</sup> som erstatning for det som fjernes i garasjen.
5. Dersom begge plassene leies ut (og ikke selges) vil vi ikke få nødvendig kapital til å dekke byggekostnadene på kort sikt. Imidlertid må vi raskt erstatte sykkelparkeringen/verkstedet med nye lokaler dersom eksisterende verksted rives.



Styret ber om mandat til å finansiere et nybygg på en måte som ikke resulterer i økte fellesutgifter.

6. Møterommet skal kunne brukes av alle beboere til sosialt samvær eller annet og styret får et etterlengtet møterom. (Det er ikke kjekt å måtte «forvise» familien fra leiligheten hver gang det er styremøte). Tanken er at rommet utrustes med kaffetrakter, vannkoker, kjøleskap etc.

Styret ber årsmøtet om godkjenning til å iverksette tiltaket. Dersom det ikke lykkes å selge en av plassene ber styret om godkjenning til å leie ut begge plassene og at leieinntektene kan benyttes til å finansiere det omtalte bygget. Det er meningen at byggverket settes opp av interne krefter og tidspunktet for oppsetting og gjennomføringen er avhengig av nok frivillige til å utføre jobben, som selvsagt blir betalt.

**Vedtak:**

## SAK 6. INNKOMNE FORSLAG

**Forslag 1.** Styret bes om å utrede kostnader og inntjening ved montering av solcellepanel på takene med den begrunnelse at strømprisene sannsynligvis bare vil fortsette å stige.

**Styrets innstilling:** Styret er enige i at solcellepanel på takene kan være aktuelt å utrede i forhold til kostnader og inntjening relatert til dagens strømprisnivå.

**Vedtak:** Styret iverksetter utredning av solcellepanel på taket snarest mulig etter årsmøtet.

## SAK 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

### A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elling Sundberg	Totlandsvegen 80 E
Else Marie Berg	Totlandsvegen 80 E

**Vedtak:**

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Dag Holme	Totlandsvegen 80 E
Jan Frode Larsen	Totlandsvegen 80 D



**B. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Magne Stenersby Totlandsvegen 80 E

Iselin Norstrand Totlandsvegen 80 E

**Vedtak:**

I valgkomiteen for Sameiet Solberget 2

John Ivar Johansson  
Magne Hans Ole Stenersby



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Årsmøtet i 2021 ble avholdt den 4.5.2021. Styret har i 2021 hatt 10 styremøter hvorav 6 møter er holdt etter årsmøtet. Det er avholdt 2 møter sammen med styret i Solberget 1. I tillegg har styret hatt en rekke uformelle møter, samt nesten daglig kontakt i nabolaget, per telefon og e-post.

Styrets arbeid har også denne perioden bestått av å fremforhandle avtaler med ulike leverandører av servicetjenester etc., i tillegg til å skaffe oversikt over den økonomiske status og utarbeide budsjett for videre drift. Styret har nedlagt et betydelig arbeid for å holde kostnadsnivået på et lavt nivå slik at fellesutgiftene blir så lave som mulig.

I løpet av siste året har styret hovedsakelig benyttet VIBBO/e-post sammen med SMS for å informere beboerne om viktige saker og det som skjer i sameiet. For fremtiden vil informasjonen bli hovedsakelig elektronisk med enkelte unntak der vi er forpliktet til å informere på en måte som sikrer at alle får informasjon.

Styret har fortsatt valgt å ikke engasjere vaktmester eller firma til å utføre typiske vaktmesteroppgaver. Det er derfor investert i robotgressklippere samt snøfreser slik at vi måker snø selv ved behov.

Styret har sammen med Sameiet Solberget 1 arrangert 2 fellesdugnader.

Av spesielle saker som styret har engasjert seg i er:

- Utleie av parkeringsplasser.
- Anskaffelse av snøfreser og klipperoboter.
- Monterte i januar/februar termostater på varmekabler i garasjen – sparer 13 000 - 15 000 kWt strøm årlig.
- Justert avfukterne i bodene – årlig strømbesparelse opp mot 5 000 kWt.
- Jord i skråningen
- Vasket garasjegulvet
- Fikk montert postpakkebokser ved innkjørselen
- Kontroll av altandører i 4. og 5. etasje som viser tegn på fuktighet. En dør blir skiftet grunnet råteskade.
- Samarbeidet med Solberget 1, drøfting av sammenslåing eller felles styre.
- Inngikk ny leieavtale på parkeringsplassene vi leier fra naboene på haugen bak oss. Denne har en lengre varighet og er gunstigere for oss.

### Styrets videre planer

Styret vil fortsette med streng økonomisk kontroll samtidig som man foretar nødvendige investeringer, oppgraderinger og vedlikehold. Det vil våren 2022 bli foretatt maling av kledding på deler av E-blokken, samt noe fasadevask på alle husene.

I februar 2022 vil lysarmaturene i garasjen bli skiftet til LED-armatur. Dette vil gi oss en årlig strømbesparelse på rundt 25 000 kWt.



Styret arbeider kontinuerlig med å reforhandle avtaler og lete etter besparelser for å få ned kostnadsnivået og dermed også fellesutgiftene. Strømvartalen og strømforbruk er noe vi følger med på omtrent daglig.

### **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.

### **Parkering**

Sameiet har 4 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6676493. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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



6231 Sameiet Solberget 2

## 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.