



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 486 340	1 378 748
Sum inntekter		1 486 340	1 378 748
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	70 514
Annen driftskostnad		1 289 047	1 052 735
Sum kostnader		1 357 507	1 123 249
Driftsresultat		128 833	255 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 386	9 074
Sum finansinntekter		6 386	9 074
Annen finanskostnad		107	52
Sum finanskostnader		107	52
Netto finans		6 278	9 022
Ordinært resultat før skattekostnad		135 112	264 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 112	264 521
Årsresultat		135 112	264 521
Totalresultat		135 112	264 521
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 112	264 521
Sum overføringer og disponeringer		135 112	264 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 953	139 522
Sum varige driftsmidler		125 953	139 522
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 953	139 522
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 061	130 132
Sum fordringer		44 061	130 132
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 561 734	1 433 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 561 734	1 433 828
Sum omløpsmidler		1 605 795	1 563 960
SUM EIENDELER		1 731 748	1 703 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 597 393	1 462 281
Sum opptjent egenkapital		1 597 393	1 462 281
Sum egenkapital		1 597 393	1 462 281
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		14 252	227 433
Annen kortsiktig gjeld		120 103	13 768
Sum kortsiktig gjeld		134 355	241 201
Sum gjeld		134 355	241 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 731 748	1 703 482



Årsmøte 2021

Solhaven Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 12. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solhaven Boligsameie. Avstemningen åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 12. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5655>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sak til behandling 1: Vedlikehold av ventilasjonsanlegget
6. Sak til behandling 2: Fasadevask
7. Sak til behandling 3: Avvikling av kollektiv avtale med GET
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhaven Boligsameie

Trond Herberg

Anne Beth Elvsveen

Anders Vatne



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til styret og eierne.pdf
2. Årsrapport (002).pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Solhaven Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.04.21 kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 12.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen leveres i styrets postkasse.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 08.04.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 12.04.21 kl. 12:00

Selskapsnummer: 5655 **Selskapsnavn** Solhaven Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Jostein Liverød og Hans Petter Eriksen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

- Sak 1: Forslag: **Vedlikehold av ventilasjonsanlegget**
Forslagsstiller: Styret
Saksinformasjon: Ventilasjonsanlegget er avgjørende for godt bomiljø. Det er behov for utskifting av motorer. Disse har overskredet sin maksimale levetid og er sterkt anbefalt at blir skiftet så raskt som mulig. Det foreslås at kostnadene forbundet med utskiftingen dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet.
- Forslag til vedtak: Styre gis fullmakt til å skifte ut motorene i ventilasjonsanlegget. Kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet innenfor en kostnadsramme på kr 65.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

- Sak 2: Forslag: **Fasadevask**
Forslagsstiller: Styret
Saksinformasjon: Byggets fasade bærer tydelig preg av behov for grundig rengjøring. Arbeidet innebærer vask av alle utvendige vegger og vil ta en liten uke. Arbeidene vil bli utført fra utsiden ved bruk av lift og vil ikke innebære andre ulemper for hver enkelt beboer enn at vinduene må holdes lukket når fasaden blir vasket. Det foreslås at kostnadene dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet.
- Forslag til vedtak: Styre gis fullmakt til å utføre fasadevask som beskrevet. Kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet innenfor en kostnadsramme på kr 75.000

For		Mot	
-----	--	-----	--



- Sak 3: Forslag: **Avvikling av kollektiv avtale med GET**
- Forslagsstiller: Amela Koluder
- Saksinformasjon: I dag har sameiet en kollektiv avtale med GET om levering av TV som er inkludert i felles-kostnadene uavhengig om beboere bruker TV tjenesten. Det er stadig flere som ikke benytter seg av tjenesten som representerer en årlig kostnad på 3780kr. Dette oppfattes som svært urettferdig.
- Forslag til vedtak: Sameiet avviklet kollektiv avtale med GET snarest. Hver enkelt sameier eller beboer står fritt til å velge leverandør selv (slik vi gjør med internettleverandør. Styre kan evt. komme med anbefaling.)
- Styrets innstilling: Ved å samarbeide oppnår vi større forhandlingsmakt overfor de ulike leverandørene. Styret ser en klar fordel at flere sameier samarbeider om å innhente tilbud på nye avtaler og PPU har tatt en koordinerende rolle i dette arbeidet. Målsettingen er en avtale som inkl. bredbånd på et OK nivå for hver enkelt boenhet, og en minst mulig felles kanalpakke. Begge deler vil hver enkelt sameier kunne velge å oppgradere etter eget behov. Forslag til avtale for hvert enkelt sameie er forventet klart i løpet av våren 2021. Styret anbefaler derfor at avtalen med Telia (GET) ikke avvikles før nye avtale er på plass og at vedtaket ikke vedtas.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på
Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Amela Koluder	
Varamedlem	Sandra Nilsen	

Skjemaet leveres i styrets postkasse eller sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Til seksjonseierne i Solhaven Boligsameie

Velkommen til digitalt årsmøte fra torsdag 08. april 2021 kl. 12:00 ved bruk av vibbo.no

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Solhaven Boligsameie 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Herberg
Styremedlem	Anne Beth Elvsveen
Styremedlem	Anders Vatne
Varamedlem	Børre Marthin Børresen
Varamedlem	Are Annesønn Kalstad

Valgkomiteen

Ingen valgte medlemmer

Styret består i dag av to menn og en kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Solhaven Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Solhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 855 018, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 28, 0176

Gårds- og bruksnummer :
208 916

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Solhaven Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt år. Siden forrige årsmøte (3. juli 2020) er det avholdt 5 ordinære styremøter i tillegg til kontakt på telefon og mail i aktuelle pågående saker. Til alle møter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden. Det er skrevet referat fra alle møter. Både innkallinger og referater er digitalt arkivert på sameiets sider i styrerommet.no

Det er styrets mål å:

- vedlikeholde sameiets eiendom på en kvalitetsmessig god måte og til lavest mulig kostnad.
- bidra til best mulig trivsel og sikkerhet i sameiet.
- ivareta felleskapets verdier på en best mulig måte

De største og mest omfattende sakene styret har hatt på agendaen i siste periode har vært:

Fellesmåling av strøm

Elvia (tidligere Hafslund) fastholder sitt pålegg om at sameiet må avvikle ordningen med fellesmåling. En slik ombygging vil bli svært kostbar for sameiet (stipulert til 650.000 i 2018) i tillegg til at den sannsynligvis vil føre til økte strømutfgifter for hver enkelt seksjon. Styret jobber videre med saken med målsetting om primært å få unntak fra pålegget om avvikling av fellesmåling, alternativt å få redusert sameiets kostnad betydelig. OBOS prosjekt bistår styret med kvalitetssikring i dette arbeidet.

Fjernvarmesentralen

Sameiets varmesentral deles med to andre sameier (PP 22 og PP 27). En betydelig del av forbruket (ca. 1/3) er i dag ikke målbart. Det vurderes ulike løsninger for å redusere det ikke målbare forbruket i samarbeid med de andre sameiene. I tillegg har styret vurdert og evaluert behovet for mer omfattende vedlikehold av varmesentralen og konkludert med at dette ikke er nødvendig pr i dag.

Ventilasjonsanlegget

Styret har vurdert og evaluert ventilasjonsanlegget og konkludert med at det bør prioriteres skifte av motorer i anlegget. Dette legges frem som eget forslag på årsmøtet.

Fremtidig vedlikeholdsbehov i sameiet

Vedlikeholdsbehovet for et bygg øker med alderen. Styret har det siste året identifisert flere prosjekter det vil være behov for de nærmeste årene. Det er i så måte en stor fordel at sameiet har opparbeidet et vedlikeholdsfond gjennom årene.

Kabel-TV og bredbånd

Avtalen sameiet har med Telia (GET) er noe utdatert i forhold til behovet de fleste har i dag. Styret har i dette arbeidet konkludert med at størrelse betyr noe i forhold til forhandlingsmakt med de ulike leverandørene. Det er flere sameier i Pilestredet Park som har det samme behov og PPU har påtatt seg en koordinerende rolle med å innhente tilbud på nye avtaler. Styret har forventinger om å kunne inngå ny avtale i løpet av våren 2021.

Annet

Styremedlem Anders Vatne er styremedlem i PPU, Varamedlem Are Annesønn Kalstad er styremedlem i PPG og Anne Beth Elvsveen er HMS-ansvarlig i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 486 341.

Dette er ihht budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 357 507.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 135 112 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 471 440.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 226 000,- til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhaven Boligsameie.

Lån

Solhaven Boligsameie har ingen lån.

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 2021.

Budsjettet er basert på 5,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solhaven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 474 860	1 377 348	1 475 000	1 545 000
Andre inntekter	3	11 481	1 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 486 341	1 378 748	1 475 000	1 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 714	-8 460	-14 100
Styrehonorar	5	-60 000	-61 800	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 553	-8 174	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-80 850	-78 573	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-16 690	-10 990	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-224 071	-97 763	-972 000	-226 000
Forsikringer		-64 034	-58 834	-62 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-275 349	-254 907	-276 000	-279 000
Kostnader sameie	17	-201 287	-157 676	-186 728	-201 000
Energi/fyring	10	-89 681	-107 839	-125 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 086	-150 336	-155 000	-158 000
Andre driftskostnader	11	-177 446	-127 644	-166 225	-181 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 357 507	-1 123 249	-2 156 913	-1 493 100
DRIFTSRESULTAT		128 833	255 499	-681 913	51 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 386	9 074	10 000	0
Finanskostnader	13	-107	-52	-250	-250
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 278	9 022	9 750	-250
ÅRSRESULTAT		135 112	264 521	-672 163	51 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	108 021		
Fra opptjent egenkapital		-68 541	0		
Til vedlikeholdsfond		203 653	156 500		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	125 953	139 522
SUM ANLEGGSMIDLER		125 953	139 522
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 139	4 441
Forskuddsbetalte kostnader		38 922	102 305
Energiavregning		0	23 386
Driftskonto OBOS-banken		337 238	409 922
Sparekonto OBOS-banken		231 381	230 272
Sparekonto OBOS-banken II		993 115	793 633
SUM OMLØPSMIDLER		1 605 795	1 563 960
SUM EIENDELER		1 731 748	1 703 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		604 278	672 820
Vedlikeholdsfond	16	993 115	789 461
SUM EGENKAPITAL		1 597 393	1 462 281
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 998	13 768
Leverandørgjeld		14 252	227 433
Energiavregning	14	43 842	0
Annen kortsiktig gjeld	15	68 264	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		134 355	241 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 731 748	1 703 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	702 742	843 932

Oslo, 17.03.2021
Styret i Solhaven Boligsameie

Trond Herberg/s/

Anne Beth Elvsveen/s/

Anders Vatne/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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 120 320
Vedlikeholdsfond	199 560
Kabel-tv	154 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 474 860

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

kreditnota fra Anticimex	10 081
Salg av skilt	1 400
SUM ANDRE INNETEKTER	11 481

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 553.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 443
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 248
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-16 690
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 125
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-152 955
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 859
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 309
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 824
--------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-224 071
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-163 105
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-112 243
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-275 349
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 086
------------------	---------

Andre fyringskostnader	-68 595
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-89 681
----------------------------	----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 348
Renhold ved firmaer	-97 604
Andre fremmede tjenester	-393
Trykksaker	-737
Andre kontorkostnader	-317
Porto	-1 061
Bank- og kortgebyr	-2 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 446

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 202
Andre renteinntekter	1 049
SUM FINANSINNTEKTER	6 386

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-48
Andre rentekostnader	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-107

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-91 014
SUM INNTEKTER	-91 014

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	10 936
Fjernvarmekostnader	41 518
Strømkostnader	47 967
SUM KOSTNADER	100 422

Uoppgjorte avregninger for 3. kvartal 2020 (blir gjort opp i januar 2021) -53 249

SUM ENERGIAVREGNING -43 842

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-68 264
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 264

NOTE: 16**VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond 31.12.2019	789 461
Til vedlikeholdsfond 2020	199 560
Renteinntekter	4 093
SUM VEDLIKEHOLDSFOND	993 115

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,13 % av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 199 165.

Selskapets andel i PBØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 5,58 % av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og utgjør kr 503 577.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Pilestredet Park Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annen 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.

Vaktmester

Vaktmester Coor Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning. Skriftlig henvendelse sendes til oef@obos.no. Mer forsendelsen med «5655-nøkkelbestilling», oppi navn, seksjonsnummer, serienummer på nøkkel og antall nøkler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1627195. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade - Murfasade vaskes, trepanel, vinduskarmer, terrassedører, listverk, treverk på terrasser, stålbjelker males/ beises. Kostnadsramme kr 454 000. Finansieres gjennom vedlikeholdsfond.
2014	Beising balkonger og sjalusivegger	Beising av treverk på balkonger og sjalusivegger
2013	Skifte av separate målere for varmtvann	Skifte av separate målere for varmtvann og varme til radiatorer i alle leiligheter.
2009	Maling av bygningen utvendig	



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

Jostein Liverød og Hans Petter Eriksen velges som protokollvitner



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. Årets resultat på kr 135 112 overføres til egenkapital.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Sak til behandling 1: Vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget er avgjørende for godt bomiljø. Det er behov for utskifting av motorer. Disse har overskredet sin maksimale levetid og er sterkt anbefalt at blir skiftet så raskt som mulig. Det foreslås at kostnadene forbundet med utskiftingen dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak

Styre gis fullmakt til å skifte ut motorene i ventilasjonsanlegget. Kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet innenfor en kostnadsramme på kr 65.000.



Sak 6

Sak til behandling 2: Fasadevask

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Byggets fasade bærer tydelig preg av behov for grundig rengjøring. Arbeidet innebærer vask av alle utvendige vegger og vil ta en liten uke. Arbeidene vil bli utført fra utsiden ved bruk av lift og vil ikke innebære andre ulemper for hver enkelt beboer enn at vinduene må holdes lukket når fasaden blir vasket. Det foreslås at kostnadene dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak

Styre gis fullmakt til å utføre fasadevask som beskrevet. Kostnadene dekkes av vedlikeholdsfondet innenfor en kostnadsramme på kr 75.000



Sak 7

Sak til behandling 3: Avvikling av kollektiv avtale med GET

Forslag fremmet av: Amela Koluder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I dag har sameiet en kollektiv avtale med GET om levering av TV som er inkludert i felles-kostnadene uavhengig om beboere bruker TV tjenesten. Det er stadig flere som ikke benytter seg av tjenesten som representerer en årlig kostnad på 3780kr. Dette oppfattes som svært urettferdig.

Styrets innstilling

Ved å samarbeide oppnår vi større forhandlingsmakt overfor de ulike leverandørene. Styret ser en klar fordel at flere sameier samarbeider om å innhente tilbud på nye avtaler og PPU har tatt en koordinerende rolle i dette arbeidet. Målsettingen er en avtale som inkl. bredbånd på et OK nivå for hver enkelt boenhet, og en minst mulig felles kanalpakke. Begge deler vil hver enkelt sameier kunne velge å oppgradere etter eget behov. Forslag til avtale for hvert enkelt sameie er forventet klart i løpet av våren 2021. Styret anbefaler derfor at avtalen med Telia (GET) ikke avvikles før nye avtale er på plass og at vedtaket ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Sameiet avvikler kollektiv avtale med GET snarest. Hver enkelt sameier eller beboer står fritt til å velge leverandør selv (slik vi gjør med internettleverandør. Styre kan evt. komme med anbefaling.)



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Amela Koluder

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Sandra Nilsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.