



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 319
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 2 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 011	1 411 686
Sum inntekter		1 566 011	1 411 686
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	66 060
Annen driftskostnad		1 718 703	1 110 552
Sum kostnader		1 838 508	1 176 612
Driftsresultat		-272 497	235 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 773	32 358
Sum finansinntekter		30 773	32 358
Annen finanskostnad		5 165	7 862
Sum finanskostnader		5 165	7 862
Netto finans		25 608	24 496
Ordinært resultat før skattekostnad		-246 889	259 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		-246 889	259 570
Årsresultat		-246 889	259 570
Totalresultat		-246 889	259 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-246 889	259 570
Sum overføringer og disponeringer		-246 889	259 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 029	28 845
Sum fordringer		39 029	28 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 764	850 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 764	850 065
Sum omløpsmidler		601 793	878 909
SUM EIENDELER		601 793	878 909

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		453 190	700 080
Sum opptjent egenkapital		453 190	700 080
Sum egenkapital		453 190	700 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 019	144 134
Sum annen langsiktig gjeld		90 019	144 134
Sum langsiktig gjeld		90 019	144 134
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20	31
Leverandørgjeld		19 044	18 992
Annen kortsiktig gjeld		39 519	15 673
Sum kortsiktig gjeld		58 583	34 696
Sum gjeld		148 602	178 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		601 793	878 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225070

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 319
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 2 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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: 997 433 319
SOLHØYTUNET 2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 011	1 411 686
Sum inntekter		1 566 011	1 411 686
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	66 060
Annen driftskostnad		1 718 703	1 110 552
Sum kostnader		1 838 508	1 176 612
Driftsresultat		-272 497	235 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 773	32 358
Sum finansinntekter		30 773	32 358
Annen finanskostnad		5 165	7 862
Sum finanskostnader		5 165	7 862
Netto finans		25 608	24 496
Ordinært resultat før skattekostnad		-246 889	259 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		-246 889	259 570
Årsresultat		-246 889	259 570
Totalresultat		-246 889	259 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-246 889	259 570
Sum overføringer og disponeringer		-246 889	259 570



Organisasjonsnr: 997 433 319
SOLHØYTUNET 2 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			
Andre fordringer		39 029	28 845
Sum fordringer		39 029	28 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 764	850 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 764	850 065
Sum omløpsmidler		601 793	878 909
SUM EIENDELER		601 793	878 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		453 190	700 080
Sum opptjent egenkapital		453 190	700 080



Sum egenkapital	453 190	700 080
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 019	144 134
Sum annen langsiktig gjeld	90 019	144 134
Sum langsiktig gjeld	90 019	144 134
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	31
Leverandørgjeld	19 044	18 992
Annen kortsiktig gjeld	39 519	15 673
Sum kortsiktig gjeld	58 583	34 696
Sum gjeld	148 602	178 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	601 793	878 909



Organisasjonsnr: 997 433 319
SOLHØYTUNET 2 SAMEIE

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

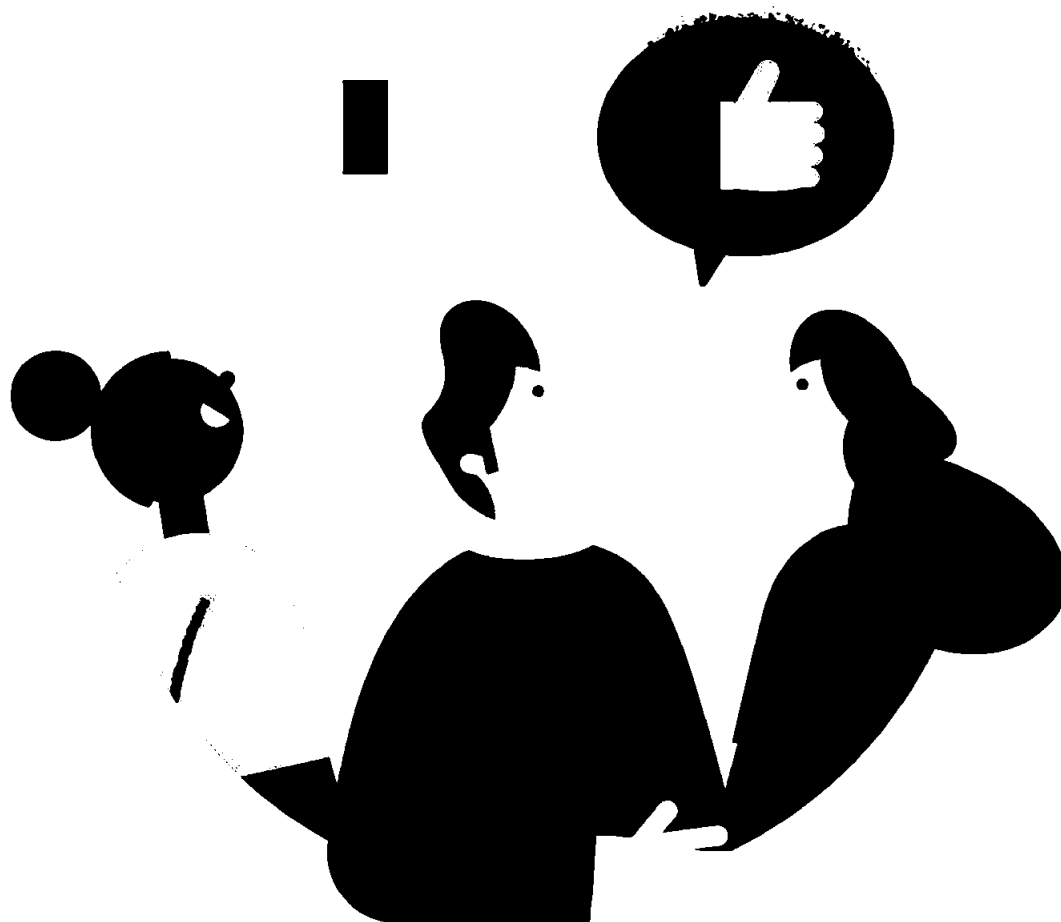
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4313 Solhøytunet 2 Sameie





Til seksjonseierne i Solhøytunet 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, Onsdag 23.03.2022 kl. 19:00 på Son Spa, Hollandveien 30.

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 Solhøytunet 2 Sameie 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 Solhøytunet 2 Sameie
avholdes Onsdag 23.03. 2022 kl. 19:00 på Son Spa.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret foreslå å øke felleskostnadene med 5% fra 1/7-2022

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Son, 18. februar 2022
Styret i Solhøytunet 2 Sameie

Egil Lyngra/s/ Kai Petter Nilsen/s/ Jon Paulsen/s/ Monica Thunshelle/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Egil Lyngra	Husjordløkka 22	2021-2023
Styremedlem	Kai Petter Nilsen	Husjordløkka 22	2020-2022
Styremedlem	Jon Paulsen	Husjordløkka 24	2020-2022
Styremedlem	Monica Thunshelle	Husjordløkka 8	2021-2023
Varamedlem	Tone Blixøen	Husjordløkka 24	2021-2022
Varamedlem	Marianne Meldre	Husjordløkka 26	2021-2022

Valgkomiteen

Hilde Blixøen	Husjordløkka 24	2021-2022
Ragnhild Lervik Johansen	Husjordløkka 24	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Solhøytunet 2 Sameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Solhøytunet 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997433319, og ligger i Vestby kommune med følgende adresse:

Husjordløkka 4, 6, 8, 10
Husjordløkka 12, 14, 16,
Husjordløkka 18, 20, 22
Husjordløkka 24, 26

Gårds- og bruksnummer:

135 633

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

Solhøytunet 2 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 Alpha Revisjon AS.

**Styrets arbeid 2021**

Styret har i 2021 avholdt 5 styremøter. Vi tok i bruk det nye Styrerommet.no høsten 2019. Her avholder vi nå styremøtene med elektronisk innkalling, sakene blir lagt inn her og blir behandlet her, vedtak blir gjort her og etter møtet signerer alle elektronisk. Dette forenkler styrearbeidet betraktelig. Vibbo ble etablert som informasjonskanal for Sameiet tidlig i 2020.

Økonomi:

Sameiet hadde pr 31.12.2021 en arbeidskapital på kr 543.209. Styret mener at Sameiet har en god økonomi. Vi må likevel ta høyde for økninger i fellesutgiftene grunnet fremtidig vedlikehold og fremtidig maling av bygningene våre.

Bygninger, branntekniske anlegg og HMS:

Det er utført service og testing av branntekniske anlegg som brannklokker og røyk luker. Service på sprinkleranlegg er utført i første kvartal 2021 og er allerede foretatt for 2022. Det vil likeledes foretas service på frittstående brannsluknings apparater på fellesarealer i andre kvartal 2022

Heiskontrollen har utført den lovpålagte kontrollen av heisene i 2019 og i 2021.

Styret hadde planer om å bytte alle røykvarslere i alle leiligheter i H26 og H24 i 2021.

Disse ble vi nødt til å flytte til 2022 blant annet grunnet kostnadene til infrastruktur for elbil lading.

Fellesarealer ute:

I bekkefaret er det fjernet døde trær og tynnet noe. Vaktmester har også beskjært trær og prydbusker rundt på eiendommen.

Styret søkte Vestby Kommune om å fjerne furua våren 2021. Etter omfattende dialog med saksbehandler ble det klart at vi sto fritt til å fjerne den.

Vi bestilte da Ekorn Trepleie til å felle og kappe den opp.

Det vil til våren bli en utbedring av utearealet foran 4 mannsboligen. Her vil det i front legges steinblokker. Det vil bli lagt på ekstra jord og utbedre Thuja hekken ved at det plantes nye hekkplanter. Vi vil også koste på gjerde i front på det strekket som gjerde mangler. Samtidig vil det bli erstattet Thujaer i resten av Sameiet der det er nødvendig. Det vil samtidig også legges på bark på hekken.

Hagegruppe:

Vi etablerte en hagegruppe i Sameiet i 2019. Hovedoppgave til hagegruppa vil være en forskjønning av våre utearealer. Her kan gjerne beboere komme med innspill og forslag til hagegruppa. Sameiet vil dekke kostnaden der beplantning eller andre tiltak vil være til nytte og glede for alle som beveger seg rundt i Sameiet. Om det er noen som ønsker å bidra eller være fast med i hagegruppa er det fint at dere sier fra. Pr i dag er det kun Monica Thunshelle som er fast i gruppa.

El-bil ladning og infrastruktur i sameiet:

Sameiet har brukt ca kr 350.000 for å få en infrastruktur med smartladere og laststyring som vil tilfredsstille brukernes behov. Tilskudd på kr 25.000 til etablering av infrastruktur gitt av Viken Fylkeskommune er mottatt av Sameiet.

Alle leiligheter har anledning til å etablere smartlader på en av plassene i hoved garasjene under de gule bygningene.



Styret har satt som hovedregel at vi endrer prisen på Elbil ladning en gang pr måned. Vi startet med å sette en pris pr kwt som skulle gjelde for hele måneden og så sjekke igjen ved neste månedsskifte om behov for å endre pris. Etter en turbulent periode med høy strømpris og store variasjoner og etter hvert også kompensasjonsordning også for Sameier. Etter denne perioden ser vi at vi vil være mer treffsikre i forhold til den prisen vi setter ved å foreta prisjustering den 15. hver måned. Vi har da mottatt faktura for forrige måned og ser hvor godt vi har truffet med prisen for forrige måned. Prisen Sameiet setter er for dekke strømkostnaden for ladning av bilen pluss 15% som Charge 365 tar for jobben med innkreving. Her ber Styret for forståelse for at Styrets til enhver tid viktigste jobb også her er å kreve inn tilstrekkelig til å dekke Sameiet kostnader til Elbil ladning.

Vindusvask:

Sameiet har som i fjor bestilt vindusvask utvendig på alle vinduer i Sameiet. Vask vil bli utført etter pollensesongen og på høsten før snøen og kulden kommer. Sameiet dekker denne kostnaden.

Vaktmestertjeneste:

Vi er i jevnlig dialog med våre vaktmestere. Styret er fornøyd med den jobben våre vaktmestere gjør. De er alltid imøtekommende om vi har ekstra oppgaver som vi ber dem utføre.

Vedtekter og husordensregler:

Styret får i løpet av ett år mange mailer med spørsmål på hva som er tillatt i Sameiet eller hva man kan gjøre eller installere. Svært mange av spørsmålene finner man svar på om man leser vedtekter og husordensregler. Styret blir også svært glad om de i Sameiet som har en utleiebolig sørger for at leietakerne blir presentert for vedtektene og husordensreglene. Her må også utleier sørge for at vedlikehold blir utført og likeledes sørge for at alle punkter i HMS verneunde blir fulgt opp og sjekket.

Tilbakemeldinger og spørsmål til Styret:

Ved spørsmål om å få tillatelse til ting som vedtekter og husordensregler ikke tillater er det kun ett vedtak på årsmøtet som kan endre reglene. I slike tilfeller ber vi alle i Sameiet ha forståelse og respekt for at svaret Styret gir er ut fra de gjeldende vedtak på tidligere årsmøter.

Hyggelig om Styret også kan få noen positive tilbakemeldinger og konstruktive innspill.



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 1 566 011,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter på kr 46 595,-.

Se nærmere forklaring i resultatregnskapet under note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 838 508,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til konsulenthonorar og strøm.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 246 889,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 543 210,-.

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.

Kommunale avgifter i Vestby kommune

Renovasjonsgebyret øker med ca. 4%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 24 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøytunet 2 Sameie.

Lån

Solhøytunet 2 Sameie har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solhøytunet 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solhøytunet 2 Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 246.889. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



SOLHØYTUNET 2 SAMEIE
ORG.NR. 997 433 319, KUNDENR. 4313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 519 416	1 327 014	1 519 000	1 583 000
Andre inntekter	3	46 595	84 672	0	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 566 011	1 411 686	1 519 000	1 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-6 060	-9 000	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-60 000	-60 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-7 313	-7 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 785	-88 400	-91 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-79 279	-35 495	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-570 178	-231 019	-650 000	-445 000
Forsikringer		-252 875	-235 122	-253 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-104 264	-94 104	-98 000	-108 000
Energi/fyring		-127 072	-59 550	-80 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 734	-143 836	-248 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-234 205	-215 777	-206 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 838 508	-1 176 612	-1 723 000	-1 660 000
DRIFTSRESULTAT		-272 497	235 074	-204 000	-27 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 773	32 358	0	0
Finanskostnader	12	-5 165	-7 862	-5 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 608	24 496	-5 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		-246 889	259 570	-209 000	-30 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	259 570		
Fra opptjent egenkapital		-246 889	0		



SOLHØYTUNET 2 SAMEIE ORG.NR. 997 433 319, KUNDENR. 4313

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 744	122
Forskuddsbetalte kostnader		29 026	28 723
Andre kortsiktige fordringer	13	7 259	0
Driftskonto OBOS-banken		432 241	370 110
Sparekonto OBOS-banken		130 523	479 955
SUM OMLØPSMIDLER		601 793	878 909
SUM EIENDELER		601 793	878 909
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		453 190	700 080
SUM EGENKAPITAL		453 190	700 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	90 019	144 134
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 019	144 134
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 293	15 673
Leverandørgjeld		19 044	18 992
Påløpte renter		20	31
Annen kortsiktig gjeld	15	20 226	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 583	34 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		601 793	878 909
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Son, 18. februar 2022
Styret i Solhøytunet 2 Sameie

Egil Lyngra/s/

Kai Petter Nilsen/s/

Jon Paulsen/s/

Monica Thunshelle/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 262 880
Kabel-tv	256 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 519 416

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	21 620
Tilskudd Viken Fylkeskommune	24 975
SUM ANDRE INNETEKTER	46 595

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 029
Norsk Elbilforening, laderådgivning	-16 250
SUM KONSULENTHONORAR	-79 279

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur elbil, Minel Kreativ elektro Ski	-299 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-299 313
Drift/vedlikehold bygninger	-14 901
Drift/vedlikehold elektro	-45 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 522
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 534
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 428
Kostnader dugnader	-1 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-570 178

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-8 348
Renovasjonsavgift	-95 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 264

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 958
Driftsmateriell	-7 573
Lyspærer og sikringer	-614
Vaktmestertjenester	-116 957
Renhold ved firmaer	-74 754
Snørydding	-13 750
Andre fremmede tjenester	-268
Trykksaker	-1 231
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-520
Porto	-2 395
Kontingenter	-539
Bank- og kortgebyr	-2 971
Velferdskostnader	-2 676
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 205

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	568
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 976
SUM FINANSINNTEKTER	30 773

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 165
SUM FINANSKOSTNADER	-5 165

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	7 259
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 259

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-400 000
Nedbetalt tidligere	255 866
Nedbetalt i år	54 115
	-90 019
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-90 019



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-20 226
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 226



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret foreslå å øke felleskostnadene med 5% fra 1/7-2022

Styrets innstilling:

Begrunnelse for forslaget er at vi har brukt av oppspart egenkapital til investering i infrastruktur for Elbil lading. Videre må Sameiet ha en større pott til fremtidig vedlikehold, maling, eventuelle skader som ikke blir dekt av forsikring og til løpende drift.

Forslag til vedtak:

Styret anmoder årsmøtet til å akseptere forslaget.



4313 Solhøytunet 2 Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder som ikke er på valg:

Egil Lyngra Husjordløkka 22, 1555 Son egil@cve.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Monica Thunshelle Husjordløkka 8, 1555 Son mthunshelle@gmail.com

Som styremedlem foreslås:

Marianne Meldre Husjordløkka 26, 1555 Son marianne.meldre@outlook.com

Anders Dybvik Husjordløkka 20, 1555 Son

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Jon Paulsen Husjordløkka 24, 1555 Son jopaul@online.no

2. Marit Røyseth Rasmussen Husjordløkka 26, 1555 Son

D. Som valgkomité foreslås:

Ragnhild Lervik Johansen Husjordløkka 24, 1555 Son lervikjohansen@gmail.com

Hilde Blixøen Husjordløkka 24, 1555 Son Hildeblixoen@gmail.com

20. februar 2022

Valgkomiteen for Solhøytunet 2 Sameie

Ragnhild Lervik Johansen

Hilde Blixøen



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82189952. 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.



Annen informasjon om sameiet
4313 Solhøytunet 2 Sameie

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

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.