



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 913 234  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN 2  
Forretningsadresse: v/S & J eiendomsforvaltning AS  
Tullins gate 2  
0166 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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

### 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, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 449 030	1 313 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 449 030</b>	<b>1 313 316</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		1 135 050	1 092 945
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 625</b>	<b>1 178 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 405</b>	<b>134 796</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 245	4 061
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 245</b>	<b>4 061</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 245</b>	<b>4 061</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 650	138 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 278	122 615
Sum fordringer		8 278	122 615
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 791	791 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 791	791 710
Sum omløpsmidler		1 030 069	914 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 069</b>	<b>914 325</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 016 375	782 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 016 375</b>	<b>782 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 016 375</b>	<b>782 725</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		3 304	114 027
Annen kortsiktig gjeld		10 389	17 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 693</b>	<b>131 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 693</b>	<b>131 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 030 069</b>	<b>914 325</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonssameiet Solbakken 2 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 14. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17. april 2021 kl 08.00

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.



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

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonssameiet Solbakken 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14. april 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17. april kl. 08:00

**Selskapsnummer:** 6432 **Selskapsnavn** Eierseksjonssameiet Solbakken 2

**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 minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Viktoria Wik og Sverre Olsrud 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 100000.

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



## Saker til behandling:

**Forslag:** Endring av § 19 i husordensreglene fjernes.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Paragrafen gjelder el-billading uten ladeanlegg i sameiet. Vi får nå i løpet av våren et ladeanlegg og paragrafen er ikke lenger aktuell.

**Forslag til vedtak:** § 19 i husordensreglene fjernes.

**Styrets innstilling:** § 19 i husordensreglene fjernes.

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

---

**Forslag:** Endring av § 8 i vedtektene.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Bestemmelser i denne paragrafen er i uoverensstemmelse med den nye sameieloven som trådte i kraft 1.1.2018. Nåværende bestemmelse i våre vedtekter er:

«Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for bruksareal der seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringssskap. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kostnads, drift og vedlikeholdsansvaret av de tekniske deler av EL- og VVS-anlegget i den enkelte leilighetsseksjon er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning».

**Forslag til vedtak:** Nåværende § 8 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av Sameielovens § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

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

---

**Forslag:** Bytte av dører og vinduer

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Vårt sameie er i år 26 år gammelt. Vi opplever at de fleste seksjonene sliter med trekk fra ytterdørene og trekk fra vinduer, spesielt i kjøkkenområdet. De fleste av oss betaler nok unødvendig mer i strømgregning på grunn av trekk fra ytterdører og vinduer. Styret har begynt å se på om vi skal foreta felles utskifting av alle ytterdører- og vinduer.

Vi kan få en del støtte til dette fra Klimaetaten i Oslo kommune.

Dette forslaget henger sammen med om forslaget i sak 2 blir vedtatt.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å innhente priser og velge beste leverandør til å foreta nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer i alle seksjoner.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

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

---

**Forslag:** Endring av husordensreglenes § 10.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Styret fremmer et forslag om et tillegg til denne paragrafen. Nåværende bestemmelse:

«Gjerder på fellesarealet eller gjerder som skiller mellom fellesareal og areal med privat disposisjonsrett, skal ikke overstige 80 cm målt fra grunnplanet.»



Styret ønsker å legge til; «Gjeldende farge på disse gjerdene er hvitt».

**Forslag til vedtak:** Dette tillegget tas inn i teksten i vedtektene.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

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

**Forslag:** Dugnadssparing

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Vi malte alle husene våre sommeren 2014. Da gjennomførte vi dette etter den modellen sameiet har gjort det på i alle år, det har blitt spart opp penger på en dugnadskonto som alle fikk utbetalt etter at alle hadde malt sin egen seksjon og fikk jobben godkjent. Vi må igjen planlegge for ny utvendig maling av husene i sameiet. Realistisk bør vi planlegge for dette i 2024 eller 2025.

I 2014 fikk vi et anbud fra et malerfirma på kr. 1.650.000 for å male husene.

Vi gikk for dugnadsmodellen, hvor alle sparte penger over felleskostnadene hver måned, hvor pengene ble utbetalt til hver enkelt når jobben var godkjent av styret.

Styret leide inn et malerfirma til å male alle møner og deler av husene vi ikke ønsker at våre beboere skal male, sameiet kjøpte inn all maling, dekket av sameiets disponible midler.

Alle oppsparte dugnadsmidler ble tilbakebetalt til hver seksjon.

For de som ikke ville- eller ikke kunne male selv, innhentet vi pris fra malerfirmaet som langt på vei ble dekket av det oppsparte beløpet.

Dette betyr at malingsprosjektet økonomisk er avsluttet når siste strøk er tørt.

Skal vi sette bort hele prosjektet til et malerfirma, må vi beregne at det i 2025 vil komme på godt over 2. millioner kroner. Da må vi lånefinansiere malingsprosjektet med fellesgjeld i årene etterpå.

Styret foreslår at vi går for dugnadsmodellen og «tvangssparer» et beløp pr. måned over den månedlige innbetalingen av felleskostnader, gjeldende fra 01.07.2021.

Det er årsmøtet som fastsetter beløpet vi skal spare over felleskostnaden hver måned.

For de som maler selv vil det være en hyggelig utbetaling, for de som ikke maler selv vil det dekke langt på vei kostnaden med å sette det bort til et firma.

**Forslag til vedtak:** Det opprettes en dugnadssparing på kr. 200,- pr. mnd pr boligseksjon.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

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

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Leder	Kurt-Jarle Niltveit	
Styremedlem	Jeanette Ruddaa Fossum	
Styremedlem	Anne Landsverk	

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

Bruk styrets postkasse som du finner på øvre parkeringsplan.



## Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

**Velkommen til digitalt årsmøte fra onsdag 14. April 2021 fra kl. 08:00**

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 Eierseksjonssameiet Solbakken 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.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Solbakken 2  
avholdes digitalt fra onsdag 14. April 2021 fra kl. 08:00**

---

Til behandling foreligger:

### **KONSTITUERING**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
3. **ÅRSRAPPORT OG PRSREGNSKAP FOR 2020**
4. **FASTSETTELSE AV HONORARER**
5. **ENDRING AV HUSORDENSREGLERENES §19.**
6. **ENDRING AV §8. I VEDTEKTENE**
7. **BYTTE AV DØRER OG VINDUER**
8. **ENDRING AV HUSORDENSREGLERENES §10**
9. **DUGNADSSPARING – MALING AV HUSENE**

Forslagene er tatt inn som egne vedlegg.

### **10. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 08.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Kurt-Jarle Niltveit/s/      Jeanette Rudaa Fossum/s/      Tone Kristin Gustavsen/s/  
Anne Landsverk/s/      Monica Thoresen/s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kurt-Jarle Niltveit	Elgtråkket 70
Styremedlem	Jeanette Rudaa Fossum	Elgtråkket 58
Styremedlem	Tone Kristin Gustavsen	Elgtråkket 52
Styremedlem	Anne Landsverk	Elgtråkket 6 A
Styremedlem	Monica Thoresen	Elgtråkket 48 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Sameiet består av 46 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985913234, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Elgtråkket 6 A-D	Elgtråkket 62
Elgtråkket 8 A-D	Elgtråkket 64
Elgtråkket 46 A-F	Elgtråkket 66
Elgtråkket 48 A-F	Elgtråkket 68
Elgtråkket 50 A-H	Elgtråkket 70
Elgtråkket 52	Elgtråkket 72
Elgtråkket 54	Elgtråkket 74
Elgtråkket 56	Elgtråkket 76
Elgtråkket 58	
Elgtråkket 60 A-F	Gårds- og bruksnummer :
	187      216

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.

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 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 Flattum & Co AS.



## **Styrets arbeid**

Det er avholdt 9 styremøter og ett regnsklapsmøte i forkant av årsmøtet i perioden fra sameiermøtet 2020 fram til denne beretningen er skrevet, hvor det er behandlet 44 saker med oppfølging over flere styremøter.

Det vil bli avholdt 1 styremøte før sameiermøtet. Styret har behandlet saker pr. e-post mellom styremøtene.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte lørdag 24. oktober på lekeplassen for å avklare el-bil lading. Vi er godt fornøyde med at elbil ladesaken endelig er løst.

I 2020 fikk vi en spesiell situasjon med korona pandemien. Det ble ikke avholdt den tradisjonelle vårdugnaden. Styret gjorde noen forsøk på å få gjennomført dugnad i løpet av høsten, men det lot seg ikke gjøre.

Styret har i denne perioden prioritert en del vedlikeholdsetterslep. Alle våre hustak er blitt kontrollert, der hvor det har vært nødvendig har taksteiner blitt byttet.

Styret bestilte en kontroll av lekeplassen og dens utstyr. Den ble ikke godkjent. Som et strakstiltak fikk vi fjernet husker. Vi engasjerte en entreprenør til å utbedre manglene. Dette arbeidet vil bli slutført så fort vinteren slipper taket. Styret ønsker alle barn og håpefulle hjertelig velkommen til en trygg lekeplass våren 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 449 030.

Dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 217 625.

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

### **Resultat**

Årets resultat på kr 233 650 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 1 016 376.

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 285 000 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 Eierseksjonssameiet Solbakken 2.

### Lån

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Solbakken 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på 233.650. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:  
 INDEPENDENT MEMBER



*Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsføreren (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>.

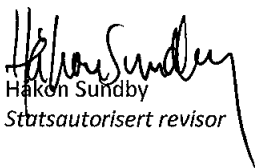
**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 08.mars 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN 2 ORG.NR. 985 913 234, KUNDENR. 6432

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 441 050	1 313 316	1 443 000	1 443 000
Andre inntekter	3	7 980	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 449 030</b>	<b>1 313 316</b>	<b>1 443 000</b>	<b>1 443 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-14 100
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 047	-1 250	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-66 875	-64 990	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-775	-13 212	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-196 532	-175 660	-292 000	-285 000
Forsikringer		-100 905	-95 657	-96 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-412 812	-384 894	-413 000	-416 000
Energi/fyring		-20 199	-32 517	-36 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 743	-219 033	-226 000	-237 000
Andre driftskostnader	10	-100 162	-105 731	-139 000	-116 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 217 625</b>	<b>-1 178 520</b>	<b>-1 367 575</b>	<b>-1 386 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>231 405</b>	<b>134 796</b>	<b>75 425</b>	<b>56 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 245	4 061	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 245</b>	<b>4 061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>233 650</b>	<b>138 857</b>	<b>75 425</b>	<b>56 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 650	138 857		



10

Eierseksjonssameiet Solbakken 2

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 492
Forskuddsbetalte kostnader		8 278	120 123
Driftskonto OBOS-banken		607 675	379 579
Sparekonto OBOS-banken		414 116	412 131
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 030 069</b>	<b>914 325</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 069</b>	<b>914 325</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 016 375	782 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 016 375</b>	<b>782 725</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 800	8 022
Leverandørgjeld		3 304	114 027
Annen kortsiktig gjeld	12	2 589	9 551
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 693</b>	<b>131 600</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 030 069</b>	<b>914 325</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Kurt-jarle Niltveit/s/

Jeanette Rudaa Fossum/s/

Tone Kristin Gustavsen/s/

Anne Landsverk/s/

Monica Thoresen/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 339 680
Garasje	85 200
Parkering	16 170
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 441 050</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	980
Inntektsført tidligere års avsetning	7 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 980</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 575</b>

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 047.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-775</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-93 708
Drift/vedlikehold VVS	-78 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 630
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-196 532</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 890
Feieavgift	-4 889
Renovasjonsavgift	-205 033
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-412 812</b>

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

Driftsmateriell	-8 807
Vaktmestertjenester	-76 530
Renhold ved firmaer	-4 020
Andre fremmede tjenester	-1 351
Trykksaker	-1 757
Andre kontorkostnader	-746
Porto	-1 808
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 093
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-100 162</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 245</b>



**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 590
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 589</b>

**Innkomne forslag:****Sak 5:**

**Forslag:** Endring av § 19 i husordensreglene fjernes.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Paragrafen gjelder el-billading uten ladeanlegg i sameiet. Vi får nå i løpet av våren et ladeanlegg og paragrafen er ikke lenger aktuell.

**Forslag til vedtak:** § 19 i husordensreglene fjernes.

**Styrets innstilling:** § 19 i husordensreglene fjernes.

**Sak 6:**

**Forslag:** Endring av § 8 i vedtektene.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Bestemmelser i denne paragrafen er i uoverensstemmelse med den nye sameieloven som trådte i kraft 1.1.2018. Nåværende bestemmelse i våre vedtekter er:

«Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for bruksareal der seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringskap. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kostnads, drift og vedlikeholdsansvaret av de tekniske deler av EL- og VVS-anlegget i den enkelte leilighetsseksjon er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning».

**Forslag til vedtak:** Nåværende § 8 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av Sameielovens § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Sak 7:**

**Forslag:** Bytte av dører og vinduer

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Vårt sameie er i år 26 år gammelt. Vi opplever at de fleste seksjonene sliter med trekk fra ytterdørene og trekk fra vinduer, spesielt i kjøkkenområdet. De fleste av oss betaler nok unødvendig mer i strømregning på grunn av trekk fra ytterdører og vinduer.

Styret har begynt å se på om vi skal foreta felles utskifting av alle ytterdører- og vinduer.

Vi kan få en del støtte til dette fra Klimaetaten i Oslo kommune.

Dette forslaget henger sammen med om forslaget i sak 2 blir vedtatt.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å innhente priser og velge beste leverandør til å foreta nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer i alle seksjoner.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Sak 8:**

**Forslag:** Endring av husordensreglenes § 10.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Styret fremmer et forslag om et tillegg til denne paragrafen. Nåværende bestemmelse:

«Gjerder på fellesarealet eller gjerder som skiller mellom fellesareal og areal med privat disposisjonsrett, skal ikke overstige 80 cm målt fra grunnplanet.»

Styret ønsker å legge til; «Gjeldende farge på disse gjerdene er hvitt».

**Forslag til vedtak:** Dette tillegget tas inn i teksten i vedtektene.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Sak 9:****Forslag:** Dugnadssparing**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Vi malte alle husene våre sommeren 2014. Da gjennomførte vi dette etter den modellen sameiet har gjort det på i alle år, det har blitt spart opp penger på en dugnadskonto som alle fikk utbetalt etter at alle hadde malt sin egen seksjon og fikk jobben godkjent. Vi må igjen planlegge for ny utvendig maling av husene i sameiet. Realistisk bør vi planlegge for dette i 2024 eller 2025.

I 2014 fikk vi et anbud fra et malerfirma på kr. 1.650.000 for å male husene.

Vi gikk for dugnadsmodellen, hvor alle sparte penger over felleskostnadene hver måned, hvor pengene ble utbetalt til hver enkelt når jobben var godkjent av styret.

Styret leide inn et malerfirma til å male alle møner og deler av husene vi ikke ønsker at våre beboere skal male, sameiet kjøpte inn all maling, dekket av sameiets disponible midler.

Alle oppsparte dugnadsmidler ble tilbakebetalt til hver seksjon.

For de som ikke ville- eller ikke kunne male selv, innhentet vi pris fra malerfirmaet som langt på vei ble dekket av det oppsparte beløpet.

Dette betyr at malingsprosjektet økonomisk er avsluttet når siste strøk er tørt.

Skal vi sette bort hele prosjektet til et malerfirma, må vi beregne at det i 2025 vil komme på godt over 2. millioner kroner. Da må vi lånefinansiere malingsprosjektet med fellesgjeld i årene etterpå.

Styret foreslår at vi går for dugnadsmodellen og «tvangssparer» et beløp pr. måned over den månedlige innbetalingen av felleskostnader, gjeldende fra 01.07.2021.

Det må være årsmøtet som fastsetter beløpet vi skal spare over felleskostnaden hver måned.

For de som maler selv vil det være en hyggelig utbetaling, for de som ikke maler selv vil det dekke langt på vei kostnaden med å sette det bort til et firma.

**Forslag til vedtak:** Det opprettes en dugnadssparing. Beløpet foreslås satt til kr. 200,- pr. mnd pr boligseksjon. Gjeldende fra 01.07.2021.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.



## **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 Karlsens vaktmestertjeneste AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbe skrivelse. Informasjon om vaktmestertjeneste og leverandør finnes på sameiets hjemmeside [www.solbakken-2.no](http://www.solbakken-2.no). Dersom annet ikke er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Det følger en garasje plass eller biloppstillingsplass til hver boligseksjon.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 29971,3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Reparasjoner av alle tak	Byttet ut ødelagte takstein
2019-2019	Vedlikeholdsrapport	Innhentet ny OPAK-rapport
2018 - 2018	Bytte av garasjeporter	
2017 - 2017	Utskifting/reparasjoner på stolper	
2016 - 2016	Utskifting av defekte stoppekraner	
2015 - 2015	Konroll/rehabilitering av det elektriske	
2014 - 2014	Utvendig maling av alle hus og garasjer	
2013 - 2013	Vedlikeholdsrapport	Sommeren 2013 fikk vi utarbeidet en vedlikeholdsrapport i samarbeid med OPAK. Rapporten beskriver vårt vedlikeholdsbehov de nærmeste 10 årene, hvor utvendig maling som ble utført i 2014 utgjorde den største kostnaden. Vi vil likevel i de nærmeste 10 årene ha et estimert vedlikeholdsbehov på nærmere 1. million kroner i tillegg til at vi igjen om 9 år må male på nytt. Denne rapporten og vedlikeholdsplanen er en rettesnor for styret i planlegging av vedlikeholdsoppgaver fore sameiet.