



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 319  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Richard Rom Hansen  
Husjordløkka 26  
1553 SON

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 698 321	1 566 011
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 698 321</b>	<b>1 566 011</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 632 226	1 718 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 752 031</b>	<b>1 838 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 710</b>	<b>-272 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 765	30 773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 765</b>	<b>30 773</b>
Annen finanskostnad		3 640	5 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 640</b>	<b>5 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 125</b>	<b>25 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 585	-246 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		57 084	39 029
Sum fordringer		57 084	39 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 247	562 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 247	562 764
Sum omløpsmidler		530 331	601 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		426 605	453 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>426 605</b>	<b>453 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>426 605</b>	<b>453 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 956	90 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 956</b>	<b>90 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 956</b>	<b>90 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12	20
Leverandørgjeld		32 775	19 044
Annen kortsiktig gjeld		36 982	39 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 770</b>	<b>58 583</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 726</b>	<b>148 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361867

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 997 433 319  
SOLHØYTUNET 2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 698 321	1 566 011
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 698 321</b>	<b>1 566 011</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 632 226	1 718 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 752 031</b>	<b>1 838 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 710</b>	<b>-272 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 765	30 773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 765</b>	<b>30 773</b>
Annen finanskostnad		3 640	5 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 640</b>	<b>5 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 125</b>	<b>25 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 585	-246 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>



Organisasjonsnr: 997 433 319  
SOLHØYTUNET 2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		57 084	39 029
Sum fordringer		57 084	39 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 247	562 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 247	562 764
Sum omløpsmidler		530 331	601 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		426 605	453 190
Sum opptjent egenkapital		426 605	453 190



Sum egenkapital	426 605	453 190
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 956	90 019
Sum annen langsiktig gjeld	33 956	90 019
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 956</b>	<b>90 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	20
Leverandørgjeld	32 775	19 044
Annen kortsiktig gjeld	36 982	39 519
Sum kortsiktig gjeld	69 770	58 583
<b>Sum gjeld</b>	<b>103 726</b>	<b>148 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>530 331</b>	<b>601 793</b>



Organisasjonsnr: 997 433 319  
SOLHØYTUNET 2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Solhøytunet 2 Sameie

11. april 2023

Selskapsnummer: 4313





## Velkommen til årsmøte i Solhøytunet 2 Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

11. april 2023 kl. 19:00, Son Spa - "Skutebaugen" .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ladepriser for elbil i sameiet
5. Tilbakemeldinger på vibbo/informasjon om styrearbeidet
6. ingen finner frem
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solhøytunet 2 Sameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### 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 overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. S. 4313 Solhøytunet 2 Sameie.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse endres til kr 120.000 i og med at det komme inn ett ekstra styremedlem

Sak 4

## **Ladepriser for elbil i sameiet**

### **Forslag fremmet av:**

Eivind Engh

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å sikre en mest mulig korrekt ladepris til elbil og som sikrer at sameiet får dekket kostnaden til strømregningen (som det praktiseres idag) foreslås det å fatte et vedtak på dette.

### **Styrets innstilling**

Styret slutter seg til forslaget fra Eivind Engh

## **Forslag til vedtak**

Ladepris for elbil beregnes på grunnlag av sameiets faktiske totale strømspris pr kwt med tillegg av adm kostnader til Charge 365 (alt i kl mva)

Kalkyle som sådan: total snittpris til sameiet pr kwt delt på 0,85 = ladepris

Sak 5

## **Tilbakemeldinger på vibbo/informasjon om styrearbeidet**

### **Forslag fremmet av:**

Mette Jacobsen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vet at flere beboere savner mere informasjon om saker styret jobber med på styremøtene gjennom året, samt at det noen ganger tar veldig lang tid å få svar på spørsmål sendt til styret på vibbo. Hvis vibbo skal fungere som kommunikasjonskanal mellom beboerne og styret må det fungere begge veier.

### **Styrets innstilling**



Styret oppnevner en representant i styret som vil være informasjonsansvarlig ovenfor beboerne.

#### **Forslag til vedtak**

Styret legger ut informasjon på vibbo om saker de arbeider med. Spørsmål sendt til styret besvares innen rimelig tid.

Sak 6

#### **ingen finner frem**

#### **Forslag fremmet av:**

Ella Thustrup Holm

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Henvisning med nr til leiligheter når du kjører inn i husjordløkka.

Skal stå i svingen inn til parkeringsplass.

Hilsen Ella

#### **Styrets innstilling**

Styret bestiller ett oversiktskart som settes opp ved parkeringsplassen.

#### **Forslag til vedtak**

det er ett ønske



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som leder for ett år foreslås:

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

#### B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Anders Dybvik Husjordløkka 20, 1555 Son anders.dybvik@hotmail.com

#### Som styremedlem foreslås:

Karoline Westlie Husjordløkka 24, 1555 Son karoline.westlie@gmail.com

Jannika Ingrid Børresen Husjordløkka 4, 1555 Son jannikab@hotmail.com

#### D. Som valgkomité foreslås:

Per Christiansen Husjordløkka 22, 1555 Son p.christiansen@live.no

Helen Eriksen Husjordløkka 26, 1555 Son helen\_60@live.no

7. mars 2023

Valgkomiteen for Solhøytunet 2 Sameie

Ragnhild Lervik Johansen og Hilde Blixøen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Egil Lyngra

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :



- Jannika Ingrid Børresen
- Karoline Westlie

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Helen Eriksen
- Per Christiansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Egil Lyngra	Husjordløkka 22	2021-2023
Styremedlem	Anders Dybvik	Husjordløkka 20	2022-2024
Styremedlem	Marianne Meldre	Husjordløkka 26	2022-2024
Styremedlem	Monica Thunshelle	Husjordløkka 8	2021-2023
Varamedlem	Jon Paulsen	Husjordløkka 24	2022-2023
Varamedlem	Marit Røyseth Rasmussen	Husjordløkka 26	2022-2023

### Valgkomiteen

Hilde Blixøen	Husjordløkka 24	2022-2023
Ragnhild Lervik Johansen	Husjordløkka 24	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [solhøytunet2@styrerrommet.no](mailto:solhøytunet2@styrerrommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





## Styrets arbeid 2022

Styret har i 2022/23 avholdt 4 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 31.12.2022 en arbeidskapital på kr 460 561,-. Styret mener at Sameiet har en god økonomi. Vi må likevel ta høyde for økninger i fellesutgiftene grunnet fremtidig vedlikehold.

## 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 2022 og er allerede foretatt for 2023. Det vil likeledes foretas service på frittstående brannsluknings apparater på fellesarealer i andre kvartal 2023.

Heiskontrollen har utført den lovpålagte kontrollen av heisene i 2019, i 2021 og vil også foreta kontroll våren 2023.

Styret vil bestille bytting av alle røykvarslere i alle leiligheter i H26 i 2023.

## Fellesarealer ute:

Det er våren 2022 foretatt en utbedring av utearealet foran 4 mannsboligen. Her er det i front lagt steinblokker. Det er lagt på ekstra jord og plantet Thuja.

## 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.

## Vindusvask:

Sameiet har som i fjor bestilt vindusvask utvendig på alle vinduer i Sameiet. Vask vil bli utført etter pollensesongen. Sameiet dekker denne kostnaden.

## Vaktmestertjeneste:

Vi er i jevnlig dialog med våre vaktmestere.



**Vedtakter 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 vernerunde 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 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 698 321,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 752 031,-.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 460 561,-.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Vestby kommune**

Renovasjonsgebyret øker fra 2 370,54 til kr 3 000,- pr. boenhet.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøytunet 2 Sameie.

**Lån**

Solhøytunet 2 Sameie har to lån i OBOS Banken.

- Lån nr. 1 som ble utbetalt 14.05.2015 er nedbetalt 30.07.2023
- Lån nr. 2 ble utbetalt 31.01.2023 med kr 1 405 000,-. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023.

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 består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 22	S. 4313 Solhøytunet 2 Sameie.pdf	



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

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

14 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

S. 4313 Solhøytunet 2 Sameie.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 615 752	1 519 416	1 583 000	1 801 000
Ladeinntekter EL-bil		81 869	0	0	70 000
Andre inntekter	3	700	46 595	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 698 321</b>	<b>1 566 011</b>	<b>1 633 000</b>	<b>1 871 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 313	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-93 690	-90 785	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-5 677	-79 279	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-476 578	-570 178	-445 000	-330 000
Forsikringer		-276 941	-252 875	-280 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-96 447	-104 264	-108 000	-106 000
Energi/fyring		-156 572	-127 072	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 449	-252 734	-255 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-264 059	-234 205	-151 000	-318 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 752 031</b>	<b>-1 838 508</b>	<b>-1 660 000</b>	<b>-1 751 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-53 710</b>	<b>-272 497</b>	<b>-27 000</b>	<b>120 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 765	30 773	0	0
Finanskostnader	12	-3 640	-5 165	-3 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 125</b>	<b>25 608</b>	<b>-3 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-26 585</b>	<b>-246 889</b>	<b>-30 000</b>	<b>119 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-26 585	-246 889		





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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 744
Forskuddsbetalte kostnader		46 192	29 026
Andre kortsiktige fordringer	13	10 892	7 259
Driftskonto OBOS-banken		191 862	432 241
Sparekonto OBOS-banken		281 385	130 523
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		426 605	453 190
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>426 605</b>	<b>453 190</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeldsbrevlån	14	33 956	90 019
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 956</b>	<b>90 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 605	19 293
Leverandørgjeld		32 775	19 044
Påløpte renter		12	20
Påløpte kostnader		20 377	0
Annen kortsiktig gjeld		0	20 226
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 770</b>	<b>58 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 331</b>	<b>601 793</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Vestby, 08. mars .2023  
Styret i Solhøytunet 2 Sameie

Egil Lyngra/s/

Anders Dybvik/s/

Marianne Meldre/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 359 216
Kabel-tv	256 536
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 615 752</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Innbetaling for nøkler	700
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>700</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-14 805
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 805</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 677
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 677</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 227
Drift/vedlikehold VVS	-2 413
Drift/vedlikehold elektro	-28 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 521
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 638
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 097
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-417
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-476 578</b>

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

Vann- og avløpsavgift	3 117
Renovasjonsavgift	-99 564
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-96 447</b>



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

Lokalleie	-10 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 285
Driftsmateriell	-1 990
Vaktmestertjenester	-123 512
Renhold ved firmaer	-78 235
Snørydding	-33 438
Andre fremmede tjenester	-747
Trykksaker	-757
Andre kontorkostnader	-199
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-2 005
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 059</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 339
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 765</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 640
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 640</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge 365 Desember 2022	10 892
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 892</b>

**NOTE: 14****GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-400 000
Nedbetalt tidligere	309 981
Nedbetalt i år	56 063
	-33 956
<b>SUM GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 956</b>





## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.04.23

**Selskapsnummer:** 4313 **Selskapsnavn:** Solhøytunet 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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