



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 532 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61
Forretningsadresse: v/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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 935	1 122 906
Sum inntekter		1 322 935	1 122 906
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 965	14 965
Annen driftskostnad		1 088 701	829 332
Sum kostnader		1 103 666	844 297
Driftsresultat		219 269	278 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		376	622
Sum finansinntekter		376	622
Annen finanskostnad			19
Sum finanskostnader		0	19
Netto finans		376	603
Ordinært resultat før skattekostnad		219 645	279 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		219 645	279 212
Årsresultat		219 645	279 212
Totalresultat		219 645	279 212
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 645	279 212
Sum overføringer og disponeringer		219 645	279 212



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		104 757	119 722
Sum varige driftsmidler		104 757	119 722
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 757	119 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 788	
Andre fordringer		60 661	98 553
Sum fordringer		63 450	98 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 491	752 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 491	752 221
Sum omløpsmidler		1 013 941	850 774
SUM EIENDELER		1 118 698	970 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 084 424	864 779
Sum opptjent egenkapital		1 084 424	864 779
Sum egenkapital		1 084 424	864 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 317	96 700
Annen kortsiktig gjeld		2 957	9 017
Sum kortsiktig gjeld		34 274	105 717
Sum gjeld		34 274	105 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 118 698	970 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292836

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 532 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61
Forretningsadresse: v/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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÉ 59 OG 61

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 935	1 122 906
Sum inntekter		1 322 935	1 122 906
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 965	14 965
Annen driftskostnad		1 088 701	829 332
Sum kostnader		1 103 666	844 297
Driftsresultat		219 269	278 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		376	622
Sum finansinntekter		376	622
Annen finanskostnad			19
Sum finanskostnader		0	19
Netto finans		376	603
Ordinært resultat før skattekostnad		219 645	279 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		219 645	279 212
Årsresultat		219 645	279 212
Totalresultat		219 645	279 212
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 645	279 212
Sum overføringer og disponeringer		219 645	279 212



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		104 757	119 722
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 757	119 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 788	
Andre fordringer		60 661	98 553
Sum fordringer		63 450	98 553
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 491	752 221
Sum omløpsmidler		1 013 941	850 774
SUM EIENDELER		1 118 698	970 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 084 424	864 779
Sum opptjent egenkapital	1 084 424	864 779
Sum egenkapital	1 084 424	864 779
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	31 317	96 700
Annen kortsiktig gjeld	2 957	9 017
Sum kortsiktig gjeld	34 274	105 717
Sum gjeld	34 274	105 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 118 698	970 496



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61

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

7996 Bs Sole Alle 59 og 61



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Bs Sole Alle 59 og 61

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18.30 på Prestegården i Vestby, Kirkeveien 15.

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 Bs Sole Alle 59 og 61 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Sole Alle 59 og 61
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18.30 på Prestegården i Vesby, Kirkeveien 15..

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre husordensreglene (forslag fra styret)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vestby, 04.04.2022.
Styret i Bs Sole Alle 59 og 61

Christel Armid Nielsen Øyvind Hasselstrøm Tordis Digernes Paul-Eldor Johnsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christel Armid Nielsen	Sole Allé 61
Nestleder	Øyvind Hasselstrøm	Sole Allé 61
Styremedlem	Tordis Digernes	Sole Allé 59
Styremedlem	Paul-Eldor Johnsrud	Sole Allé 59
Varamedlem	Terje Mjønes	Sole Allé 61
Varamedlem	Ståle Olsen	Sole Allé 59

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bs Sole Alle 59 og 61

Sameiet består av 32 seksjoner.

Bs Sole Alle 59 og 61 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917532109, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Sole Allé 59

Sole Allé 61

Gårds- og bruksnummer:

9 456

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

Bs Sole Alle 59 og 61 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

STYRETS ARBEID

Året 2021 ble også et annerledes år, grunnet covid-19. Foruten dugnaden i juni har det ikke vært noen sosiale sammenkomster i sameiet.

Sittende styre overtok stafettspinnen i april 2021.

- ✓ Forrige styre har i perioden januar 2021- mai 2021 avholdt 2 styremøter.

Sittende styre har i perioden mai 2021-desember 2021 avholdt 4 styremøter med fysisk oppmøte, et digitalt styremøte, et budsjettmøte med Obos, og har deltatt med én representant på et møte i samarbeidsutvalget for Sole Skog 4.

BESKYTTET



- ✓ Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 07. januar, med stemmeperiode 07. – 15. januar. Protokollen ble signert 15. januar.

Årsmøtet 2021 ble avholdt digitalt med stemmeperiode 16.-24. april. Protokollen ble signert 24. april.
- ✓ Dugnad ble gjennomført i juni med godt oppmøte. Arbeidet bestod i hovedsak av vedlikehold av beplantning og renhold av fellesarealer.
- ✓ Styret leverte en samlet ønskeliste i forhold til utbedringer av vårt fellesområde til Sole Bolig i juni. Vi fikk gehør for en del av våre ønsker, og følgende er utført:
Armert plen utenfor 59 fjernet, erstattet med gress, hekken flyttet mot veien.
Ny HC plass opparbeidet med asfalt.
Hekk mot syd ved 61 anlagt, et spleiselag mellom utbygger og sameiet.
Skråning mot 53/55 anlagt, rensert og beplantet med krypplanter.
Trekantområdet mot 53/55 planert ut, lagt på flis, «gangvei».
Parkeringsplassen fikk oppmalte plasser.
Gjenstående arbeid: kantstein som markerer vår tomt ut mot vei utenfor 59, fjerning av asfalt/legge gress på vår tomt fra enden av hekk til nedkjøring garasje.
- ✓ Styret har tegnet kontrakt med:
Trygt innemiljø: rens av avtrekkskanaler, bytte av drivreim og filter i aggregat, arbeidet ble utført i oktober 2021.
Odd Jansen og sønn: vasking av fasade/beising av utvendig trevirke, arbeidet skal utføres våren 2022.
- ✓ Arbeidet overfor Sole Bolig i forhold til reklamasjonssaker har pågått gjennom hele året, og det gjenstår fremdeles en del saker. Takstmann og advokat gjennom Obos jobber fortløpende med sakene. Ståle og Terje, våre varaer i styret, følger opp arbeidet underveis. Det blir mer informasjon om denne saken rett etter årsmøtet.
- ✓ HMS arbeid.
Kontroll av brannvernutstyr og fellesarealer ble utført i september. Det ble ikke funnet feil eller mangler i forhold til sjekkpunktene.

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 1 322 935,-.

Andre innbetalinger består av innbetalinger til rens av kanaler.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av jordfreser og skadeoppgjør.

BESKYTTET

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 103 666,-.

Resultat

Årets resultat på kr 219 645,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 979 667,-.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 622 500,- til ordinært vedlikehold. Det er planlagt vask og maling av bygg i 2022 som er hensyntatt i budsjettet.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Det er budsjettert med litt økning i de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av høye kostnader vinteren 2021 ser vi at budsjettet er satt noe for lavt for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjetter med økning i premien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Sole Alle 59 og 61.

Lån

Bs Sole Alle 59 og 61 har ikke 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. I tillegg er kostnad til tv/bredbånd og renovasjon økt til faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Boligsameiet Sole Allé 59 og 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sole Allé 59 og 61 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 219.645. 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

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

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



BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61 ORG.NR. 917 532 109, KUNDENR. 7996

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 165 704	1 122 906	1 172 000	1 217 000
Innbetalinger		89 200	0	0	0
Andre inntekter	3	68 031	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 322 935	1 122 906	1 172 000	1 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-14 965	-14 965	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	4	-4 500	-12 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-74 083	-72 030	-75 000	-76 000
Konsulenthonorar	5	-85 081	-64 371	-65 000	-55 000
Drift og vedlikehold	6	-327 622	-163 188	-298 500	-622 500
Forsikringer		-77 116	-68 131	-80 000	-85 000
Kommunale avgifter	7	-90 441	-87 072	-91 500	-94 500
Energi/fyring		-82 466	-26 712	-85 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 350	-145 714	-153 000	-153 000
Andre driftskostnader	8	-199 042	-189 490	-216 500	-219 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 103 666	-844 297	-1 084 500	-1 395 500
DRIFTSRESULTAT		219 269	278 609	87 500	-178 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	376	622	0	0
Finanskostnader		0	-19	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		376	603	0	0
ÅRSRESULTAT		219 645	279 212	87 500	-178 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		219 645	279 212		

BESKYTTET



BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61 ORG.NR. 917 532 109, KUNDENR. 7996

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	104 757	119 722
SUM ANLEGGSMIDLER		104 757	119 722
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 394
Kundefordringer		2 789	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 661	95 159
Driftskonto OBOS-banken		549 812	651 918
Sparekonto OBOS-banken		400 679	100 303
SUM OMLØPSMIDLER		1 013 941	850 774
SUM EIENDELER		1 118 698	970 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 084 424	864 779
SUM EGENKAPITAL		1 084 424	864 779
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 957	9 017
Leverandørgjeld		31 317	96 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 274	105 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 118 698	970 496
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 15.03.2022

Styret i Boligsameiet Sole Allè 59 Og 61

Christel Armid Nielsen /s/

Tordis Digernes /s/

Paul-eldor Johnsrud /s/

Øyvind Hasselstrøm /s/

BESKYTTET

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	896 904
TV/bredbånd	145 920
Renovasjon	84 480
Grønttilskudd	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 165 704

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg jordfreser	3 000
Skadeoppgjør	65 031
SUM ANDRE INNETEKTER	68 031

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 5

BESKYTTET

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-76 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 331
Andre konsulentonorarer	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-85 081

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-11 757
Drift/vedlikehold elektro	-11 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 509
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-327 622

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 837
Renovasjonsavgift	-88 604
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-90 441

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 166
Vaktmestertjenester	-119 444
Renhold ved firmaer	-62 637
Andre fremmede tjenester	-264
Kontor- og datarekvisita	-949
Trykksaker	-630
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-748
Porto	-893
Bank- og kortgebyr	-2 905
Velferdskostnader	-1 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 042

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	376
SUM FINANSINNTEKTER	376

NOTE: 10

BESKYTTET



VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg

Tilgang 2019	149 652	
Avskrevet tidligere	-29 930	
Avskrevet i år	-14 965	
		104 757

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **104 757**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-14 965**

BESKYTTET



5 Innkomne forslag

A) Husordensreglene

Endre husordensreglene i henhold til forslag. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres i henhold til forslag.

BESKYTTET



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.

Nøkler/skilt

OBOS Eiendomsforvaltning AS har rekvisisjon til å bestille nøkler for sameiet. Nøkkelbestillinger kan bestilles på epost: oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6555391. 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.

BESKYTTET



Vedlegg 1 Husordensregler med endringer

HUSORDENSREGLER BOLIGSAMEIET SOLE ALLÉ 59 OG 61. versjon 2 –mai 2022, erstatter versjon 1-oktober 2016.

Styret har i henhold til vedtektene for Boligsameiet Sole Allé 59 og 61 - utarbeidet følgende husordensregler. Beboerne plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende husordensregler.

1. Generelt.

- A. Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2. Innledning.

- A. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø i sameiet.
- B. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle hustandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).
- C. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
- D. Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler, kodebrikke til avfallshåndtering og portåpner til garasjen, ved salg av seksjonen.
- E. Styret har fullmakt til å påse at husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Fellesareal (Omfatter trapper, avfallshåndtering, heis, uteareal og garasje).

- A. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- B. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- C. Gjenstander som henses i fellesareal utenfor egen leilighet må ikke være til sjenanse for nabo, ei heller til fare for brannsikkerhet eller til hinder for renhold.
- D. Sykler, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter.
- E. Vask og reparasjon av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- F. Alle postkasseskilt skal følge sameiets standard. Dette gjelder også for leietakere. Postkasseskilt bestilles fra Certego av styret.
- G. Det må utvises forsiktighet ved innbo som bæres ut og inn av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade vedkommende påfører eiendommen.
- H. Det skal ikke utføres arbeid på eiendommens fellesanlegg/porttelefon/døråpner uten at dette er avtalt med styret og det selskap som har vedlikeholdsansvar for anlegget.

4. Balkonger og terrasser.

- A. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

BESKYTTET



- B. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til støy, skade på andres eiendom eller på personer.
- C. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jfr. Vedtektene.
- D. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger. Tøking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- E. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill eller elektrisk grill, så sant dette blir gjort i henhold til brannforskriftene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.
- F. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.
- G. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.
- H. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.
- I. Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for vedlikehold av ettermontert utstyr som innglassing, screens etc. på balkong. Styret kan pålegge at defekt utstyr repareres eller fjernes.

5. Ro og orden.

- A. Fra kl. 23:00 til kl. 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- B. Nabovarsel anbefales ved planlegging av større selskap. Punktet over er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- C. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
- D. Musikkøvelse og generell bruk av instrumenter: Hver beboer skal sørge for at all bruk av musikkinstrumenter ikke er til sjenanse for naboer. Det forutsettes med dette, at dersom en beboer ønsker å spille et instrument, skal dette utøves innenfor rimelighetens grenser. Musikkøvelse og bruk av instrumenter bør være begrenset til maksimalt 2 timer per dag, og foregå mellom kl. 12.00 og kl 19.00 på hverdager, ikke på søndager/helligdager.

6. Dyr.

- A. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- B. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- C. Alle eksremitter fra dyr må fjernes.
- D. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat kan forsøple og tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

7. Søppel.

- A. Restavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser og knyttet med dobbelknote før den kastes i søppelcontainer merket «RESTAVFALL». Det må ikke kastes spesialavfall i søppelcontainer. Isopor skal sorteres som restavfall, ikke som plastemballasje. Unntaket er små isoporbrett brukt til

matvarer som kjøttdeig og lignende. Restavfall skal kastes omgående, og ikke samles opp på balkong e.l. slik at det fører til sjenerende lukt.

- B. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i container merket med «PAPIR». Plastpose rundt papiravfall skall IKKE kastes sammen med papiret i papiravfall. Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke opptar unødige plass. Anbefalt størrelser 20 cm x 30 cm.
- C. Plastavfall: Plastemballasje skal kastes i container merket «PLAST» (ikke isopor).
- D. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder farlig avfall skal av den enkelte beboer bringes til nærmeste miljøstasjon.
- E. Glass og Metall: Skal kastes i container merket «GLASS OG METALL».
- F. Gjensatt søppel rundt containere (også store gjenstander) medfører ekstra renovasjonskostnader fra Movar for sameiet. Styret kan videreføre denne ekstrakostnaden på den beboer som er årsak til forsøplingen.

8. Meldeplikt.

- A. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- B. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikrings sak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

9. Bruk av garasjeanlegg / gjesteparkeringsplass.

- A. Krav til brannvern: Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av maling, lakk, løsemidler eller andre brannfarlige artikler.
- B. Den enkelte beboer kan ikke leie ut garasje plass til personer som ikke bor i sameiet.
- C. Ladekontakt for elbil og annet teknisk utstyr i garasje må være av godkjent type og være montert av autorisert elektriker rekvirert av Ohmia Charging, som sameiet har avtale med.
- D. Avskiltede biler kan ikke henses på utvendig parkeringsplass
- E. Handicapparkering: det er reservert 1 stk. handicap parkeringsplass på gjesteparkeringen, og 1 stk. handicap parkeringsplass utenfor nr. 59.

10. Leiligheter.

- A. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.
- B. Det må ikke benyttes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på avløpsrørene.
- C. Samtlige leiligheter skal være tilknyttet valgt nettverksleverandør.
- D. Balansert ventilasjon: Den enkelte beboer er ansvarlig for drift og vedlikehold av sitt balanserte ventilasjonsanlegg (Flexit UNI 2) Anbefalt å bytte filter 2 ganger årlig - minimum en gang i året – etter pollensesongen. Det er også anbefalt å rense kopper i taket i forbindelse med innsug på bad, bod og kjøkken.
- E. Strømvtale: Den enkelte beboer er ansvarlig for egen strømvtale for sin leilighet.
- F. Arbeide på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, skal alltid utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

**11. Bod.**

- A. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff, eller propangass til grill.
- B. Dette gjelder også mat og stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende.
- C. Dørene til hver enkelt bod skal være låst. Dette gjelder også døren inn til bodrommet.

12. Dugnad.

- A. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til fellesdugnad minimum en gang årlig. Det anses som god solidaritetsånd å stille opp på dette. Seksjonseiere som driver utleie av sin leilighet bør også stille til dugnad, eller oppfordre sine leietagere til dette.

13. Energisparing.

- A. For å holde sameiets energikostnader så lave som mulig skal lyset slås av når du forlater bodrommet.
- B. Ventilasjonsanlegget i fellesområdene skal kun reguleres av de som styret har gitt tillatelse.

14. Brannforebyggende sikkerhet.

- A. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukningsapparat som fungerer.
- B. At det er tilstrekkelig antall røykvarslere i leiligheten. Disse må det jevnlig utføres kontroll av.
- C. At dører til fellesarealene og garasje holdes lukket.
- D. Bidra med å fjerne hindringer for rømningsveier.

15. Ansvar i forbindelse med dør og port.

- A. Beboere må ikke åpne ytterdør/garasjeport for ukjente som ringer på/ber om å bli sluppet inn, uten at en selv kan bekrefte at vedkommende har berettiget adgang.
- B. Ytterdør og garasjeport skal holdes lukket og låst.

16. Brudd på husordensreglene.

- A. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet og problemet kan da løses gjennom samtale(r) partene imellom.
- B. Gjentatte og eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres til styret. Styret har myndighet til å treffe tiltak i sakens anledning.

17. Erstatningsansvar.

- A. Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- B. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesarealet.
- C. I ytterste konsekvens kan sameiet kreve at seksjonen blir solgt dersom en sameier på en vesentlig måte misligholder sine forpliktelser. Ref. vedtekter og § 26 om salgspålegg og § 27 om fravikelse.



7996 Bs Sole Alle 59 og 61

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET