



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 366  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIENE SOLPLASSEN  
Forretningsadresse: c/o Obos Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### 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, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 038 716	2 004 969
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 038 716</b>	<b>2 004 969</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 366	98 361
Annen driftskostnad		1 577 948	1 088 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 674 313</b>	<b>1 186 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 403</b>	<b>818 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 172	30 170
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 172</b>	<b>30 170</b>
Annen finanskostnad		234 870	266 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 870</b>	<b>266 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-208 698</b>	<b>-236 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 705	582 388
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		193 439	185 852
Sum fordringer		193 439	185 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 055 146	3 568 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 055 146	3 568 089
Sum omløpsmidler		3 248 586	3 753 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 562 345	3 718 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 562 345</b>	<b>-3 718 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 562 345</b>	<b>-3 718 050</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 769 462	7 448 937
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 769 462</b>	<b>7 448 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 769 462</b>	<b>7 448 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 261	1 303
Leverandørgjeld		30 244	2 228
Skyldige offentlige avgifter		79	135
Annen kortsiktig gjeld		9 885	19 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 469</b>	<b>23 053</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 810 931</b>	<b>7 471 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261766

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 873 366  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIENE SOLPLASSEN  
Forretningsadresse: c/o Obos Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 975 873 366  
SAMEIENE SOLPLASSEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 038 716	2 004 969
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 038 716</b>	<b>2 004 969</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 366	98 361
Annen driftskostnad		1 577 948	1 088 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 674 313</b>	<b>1 186 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 403</b>	<b>818 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 172	30 170
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 172</b>	<b>30 170</b>
Annen finanskostnad		234 870	266 315
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 870</b>	<b>266 315</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-208 698</b>	<b>-236 145</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		155 705	582 388
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		155 705	582 388
<b>Årsresultat</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 705	582 388
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>



Organisasjonsnr: 975 873 366  
SAMEIENE SOLPLASSEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		193 439	185 852
Sum fordringer		193 439	185 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 055 146	3 568 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 055 146	3 568 089
Sum omløpsmidler		3 248 586	3 753 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</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>			
Udekket tap		3 562 345	3 718 050
Sum opptjent egenkapital		-3 562 345	-3 718 050



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 562 345</b>	<b>-3 718 050</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 769 462	7 448 937
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 769 462</b>	<b>7 448 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 769 462</b>	<b>7 448 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 261	1 303
Leverandørgjeld	30 244	2 228
Skyldige offentlige avgifter	79	135
Annen kortsiktig gjeld	9 885	19 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>41 469</b>	<b>23 053</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 810 931</b>	<b>7 471 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>



Organisasjonsnr: 975 873 366  
SAMEIENE SOLPLASSEN

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

Sameiene Solplassen

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 2. mai 2022

Selskapsnummer: 6325





## Velkommen til årsmøte i Sameiene Solplassen

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6325>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Installasjon av varmpumper
6. Spesifisering i vedtektene, punkt 2-2 del (3)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiene Solplassen**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Det foreslås at Kathrina Jansen Engelsen og Siren Elisabeth Nilsen signerer protokollen etter møtet.

### Forslag til vedtak

Kathrina Jansen Engelsen og Siren Elisabeth Nilsen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.



## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## **Vedlegg**

1. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 5

## **Installasjon av varmepumper**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Seksjonseiere har hittil ikke hatt lov til å installere varmepumpe uten samtykke fra styret.

Pga. nåværende situasjon med høye strømpriser og stillegående moderne varmepumper, foreslår styret at vi opphever dette forbudet og lar seksjonseiere som ønsker det, montere varmepumpe.

### **Styrets innstilling**

Tillate eiere å installere varmepumper.

## **Forslag til vedtak**

Installasjon av varmepumper tillates.



Sak 6

## Spesifisering i vedtektene, punkt 2-2 del (3)

### Forslag fremmet av:

May-Britt Barvåg

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg synes vedtektene er uklar på dette punktet. At vi ønsker voksne mennesker i sameiet er jeg helt enig i. Men det er underlig at man som f-eks en 55 år gammel eier kan bo sammen med en partner som er 40 år MEN hvis man er f-eks 80 år så kan man ikke bo sammen med sitt barn som er 40 år. Det viktigste i dette punktet må være at vi ikke ønsker det som juridisk er definert som barn, nemlig under 18 år. Det bør være irrelevant om den som border er i slekt eller ikke. Jeg ønsker derfor en spesifisering av definisjonen "barn".

### Styrets innstilling

Styrets innstiller på at saken stemmes ned. Dette begrunnes med at styret mener forslaget er noe søkt. Styret og generalforsamlingen har en sikkerhetsventil i form av å kunne utøve skjønn dersom slike forespørsler skulle komme. Styret vil da kunne fatte vedtak basert på en totalvurdering.

### Forslag til vedtak

Sameiet er forbeholdt og tilrettelagt for voksne mennesker uten beboende barn. Definisjonen på barn er det juridiske definisjonen, altså 18 år.



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Maarstuen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gerty Strømsnes

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Krokeide
- Kåre Kolbjørnsen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

### Valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kathrina Jansen Engelsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Maarstuen	Kjøkkelvikkbrekkene 119
Styremedlem	Lena Liland Aas	Kjøkkelvikkbrekkene 151
Styremedlem	Marit Andersen	Kjøkkelvikkbrekkene 157
Varamedlem	Bente Krokeide	Postboks 67 Loddefjord
Varamedlem	Gerty Strømsnes	Kjøkkelvikkbrekkene 136

### Valgkomiteen

Elin Falch	Kjøkkelvikkbrekkene 109
Erik Knoph	Kjøkkelvikkbrekkene 107
Audhild Totland	Kjøkkelvikkbrekkene 36

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiene Solplassen

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiene Solplassen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975873366, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Kjøkkelvikkbrekkene 22-60  
Kjøkkelvikkbrekkene 91-163

Gårds- og bruksnummer:  
143      830    844    845

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

### 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 Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets beretning for 2021

Styreleder: Trond Maarstuen  
Styremedlem: Marit Andersen  
Styremedlem: Lena Liland Aas  
Varamedlem: Bente Krokeide  
Varamedlem: Gerty Strømsnes

### Møtevirksomhet:

Styret har i perioden hatt 20 styremøter. På grunn av corona med nedstengning av landet, 1 meters regelen og strenge smitteverntiltak, så har styret i hovedsak bestått av 3 personer og varamedlemmer har ikke deltatt på alle møter.

Styret har heller ikke hatt besøksrunde for å hilse på nye seksjonseiere pga. overnevnte.

### Vedtekter for sameiene Solplassen:

Vedtektene ble revidert på årsmøtet 15.04.2021 og erstatter opprinnelige vedtekter datert 08.04.2015. Alle seksjonseiere har fått de reviderte vedtektene i sin postkasse.

### Takene:

Taktekker Østensen har hatt en gjennomgang i alle seksjoner i løpet av vinter/vår og alt skal være funnet i orden. Vi har 5 års garanti på takene og garantitiden går ut 17.09.2022.

### Vedlikehold og maling:

Malermester Trond Torgersen har nå malt alle hus og skillevegger i sameiene. Det ble under befaring av styret oppdaget en del råtne kledningsbord og dårlige endevegger. Dette er nå ordnet opp i og skiftet av firma 3H Bygg AS. Hele sameiene Solplassen er nå ferdig malt og har fått skiftet ut/reparert dårlige kledningsbord. Vi får håpe dette holder i lang tid.

### Annet vedlikehold:

Mur som var glidd ut/sprukket i øverste rekke er blitt reparert av A2G.  
Nytt speil v/utkjørsel 2. rekke satt opp av A2G.  
Varselskilt m/refleks reparert av A2G, i øverste rekke.  
Lys/lysmast ved nederste rekke er bestilt utført av Kjell Hansen AS.

### Anticimex:

Vi har avtal med dette firma om bekjempelse av skadedyr/rotter. Ingen negative ting å bemerke så langt.

### Kabel og TV/radio:

Sameiene Solplassen hadde avtal med GET og Telia overtok som kjent denne avtalen av teletjenester. Avtalen var på 3 år – denne må vi vurdere når den går ut.

### Sommervedlikehold:

A2G har kontrakt for sommervedlikehold, dvs. rengjøring av containere for restavfall og plenklipping samt beskjæring av økomark en gang pr. vekstsesong.

### Vintervedlikehold:

A2G har også fått kontrakt for vintervedlikehold med ansvar for brøyting og salting ved 5 cm snø.



**Lånet vi har i OBOS banken:**

Vi har betalt inn ekstra kr. 500.000,-

**Etablering av ladeanlegg:**

BKK og Hafslund Eco leverer ladeløsninger til borettslag, sameier og næringsbygg over hele landet gjennom det felleseide selskapet Ladeklar.

Styret i Solplassen har fått tilbud fra Ladeklar om å leie et ladeanlegg for 4 plasser. Ladeklar bygger et komplett ladeanlegg, uten kostnader for oss, og som vi leier gjennom en abonnementsløsning.

Sameiet betaler en liten leie for infrastrukturen pr. mnd. og beboere som vil lade, betaler for eget abonnement og strømforbruk.

All administrasjon av anlegget gjøres av Ladeklar.

Estimert dato for ladning 15.03.2022.

(Avtalen løper fra dato for signering av tilbud frem til den sies opp av leverandør eller Eier.)



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 038 716.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 674 313.

### Resultat

Årets resultat på kr 155 705 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 3 207 117.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 976 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 40 000.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 200 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiene Solplassen.



## Lån

Sameiene Solplassen har lån i OBOS Banken.

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

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiene Solplassen

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiene Solplassen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 155 705. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsoppgaver.

#### Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og internasjonal Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henholdsvis.



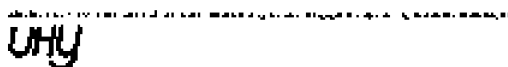
Kollektivt selskap  
Tilstand AS  
Rindalsgaten 18  
N-1701 Rindal  
Tlf: +47 96 55 31 00

Åsleiv Østrem  
Selskapsrevisor AS  
Rindalsgaten 18  
N-1701 Rindal  
Tlf: +47 96 55 31 00

Revisor  
Kollektivt selskap

Revisjonsfirma  
Rindalsgaten 18  
N-1701 Rindal  
Tlf: +47 96 55 31 00

www.ri.no



Statistisk sentralbyrå  
2022/01/20



## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til så mye som er av betydning for 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 avsluttet.

## Revisors oppgaver og plikt ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av muligheter eller utelukkede feil, og å avgjøre 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 muligheter eller utelukkede 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 plikt ber vies det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 17. februar 2022  
Revisorsgruppen Hordaland AS

Roger Skene  
Statsautornert revisor



**SAMEIENE SOLPLASSEN**  
**ORG.NR. 975 873 366, KUNDENR. 6325**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 716	2 004 924	2 005 000	2 120 000
Andre inntekter		0	45	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 038 716</b>	<b>2 004 969</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 120 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 366	-18 361	-29 000	-29 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 484	-7 324	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-98 360	-96 145	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-10 250	-7 664	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-742 740	-305 947	-726 000	-976 000
Forsikringer		-188 236	-178 180	-184 000	-200 000
Energi/fyring		-29 973	-20 670	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 730	-314 304	-320 000	-325 000
Andre driftskostnader	8	-181 176	-157 841	-291 800	-297 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 674 313</b>	<b>-1 186 436</b>	<b>-1 773 300</b>	<b>-2 062 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 403</b>	<b>818 533</b>	<b>231 700</b>	<b>57 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	26 172	30 170	0	22 000
Finanskostnader	10	-234 870	-266 315	-236 000	-245 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-208 698</b>	<b>-236 145</b>	<b>-236 000</b>	<b>-223 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>155 705</b>	<b>582 388</b>	<b>-4 300</b>	<b>-165 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		155 705	582 388		



**SAMEIENE SOLPLASSEN**  
**ORG.NR. 975 873 366, KUNDENR. 6325**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3
Forskuddsbetalte kostnader		193 439	185 849
Driftskonto OBOS-banken		1 822 036	2 338 732
Sparekonto OBOS-banken		686 272	684 788
Sparekonto OBOS-banken II		546 839	544 570
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-3 562 345	-3 718 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 562 345</b>	<b>-3 718 050</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	12	6 769 462	7 448 937
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 769 462</b>	<b>7 448 937</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		5 098	4 515
Leverandørgjeld		30 245	2 228
Skyldige offentlige avgifter	13	79	135
Påløpte renter		1 261	1 303
Annen kortsiktig gjeld	14	4 787	14 872
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 469</b>	<b>23 053</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 248 586</b>	<b>3 753 941</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	15	8 000 000	8 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.02.2022  
Styret i Sameiene Solplassen

Trond Maarstuen /s/

Lena Liland Aas /s/

Marit Andersen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 724 328
TV/bredbånd	314 388
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 038 716</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 900
Påløpte feriepenger	-558
Arbeidsgiveravgift	-11 908
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 366</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 484.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 250</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-717 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 906
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-742 740</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 364
Verktøy og redskaper	-359
Lyspærer og sikringer	-299
Renhold ved firmaer	-9 375
Snørydding	-105 504
Gressklipping	-26 125
Andre fremmede tjenester	-112
Kontor- og datarekvisita	-489



Trykksaker	-3 211
Porto	-3 906
Bank- og kortgebyr	-3 431
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-181 176</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 753
Andre renteinntekter	22 419
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 172</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 870
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234 870</b>

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	551 063
Nedbetalt i år	679 475
	-6 769 462
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 769 462</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-79
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-79</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-558
Påløpte kostnader	-4 229
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 787</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

OBOS-Banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.

Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierne.



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80276047. 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.

### 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





postadresse... 5178 Loddafjord E-  
Navn: Eivle Knopli  
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 107  
postadresse... 5178 Loddafjord E-  
Navn: Elin Falch  
Adresse: Kjøkkelvikbrekkene 109  
postadresse... 5178 Loddafjord E-

**F. Andre utvalg**

Navn:.....  
Adresse:.....

Navn:.....  
Adresse:.....

Navn:.....  
Adresse:.....

Dato 28/2-22 valgkomiteen for Sameiene Solplassen

Audhild Tolland ..... Erik Knopli  
Elin Falch .....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 28.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 2.05.22

**Selskapsnummer:** 6325 **Selskapsnavn:** Sameiene Solplassen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kathrina Jansen Engelsen og Siren Elisabeth Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Installasjon av varmepumper**

Installasjon av varmepumper tillates.

- For  
 Mot

**Sak 6 Spesifisering i vedtektene, punkt 2-2 del (3)**

Sameiet er forbeholdt og tilrettelagt for voksne mennesker uten beboende barn.  
Definisjonen på barn er det juridiske definisjonen, altså 18 år.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Trond Maarstuen

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Gerty Strømsnes

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Bente Krokeide  
 Kåre Kolbjørnsen

**Sak 8 Valgkomite**

**Valgkomite** (1 skal velges)

- Kathrina Jansen Engelsen

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.