



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 754 602	2 627 236
Sum inntekter		2 754 602	2 627 236
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 888 127	3 846 976
Sum kostnader		2 070 687	4 029 536
Driftsresultat		683 915	-1 402 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 268	35 657
Sum finansinntekter		36 268	35 657
Annen finanskostnad		243 556	199 976
Sum finanskostnader		243 556	199 976
Netto finans		-207 288	-164 319
Ordinært resultat før skattekostnad		476 627	-1 566 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		476 627	-1 566 619
Årsresultat		476 627	-1 566 619
Totalresultat		476 627	-1 566 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 627	-1 566 619
Sum overføringer og disponeringer		476 627	-1 566 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		260 048	336 441
Sum fordringer		260 048	336 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 653	724 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 653	724 241
Sum omløpsmidler		1 193 701	1 060 682
SUM EIENDELER		1 193 701	1 060 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 465 300	4 941 927
Sum opptjent egenkapital		-4 465 300	-4 941 927
Sum egenkapital		-4 465 300	-4 941 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 174 196	5 524 945
Sum annen langsiktig gjeld		5 174 196	5 524 945
Sum langsiktig gjeld		5 174 196	5 524 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 385	45 335
Leverandørgjeld		393 836	418 064
Annen kortsiktig gjeld		23 584	14 264
Sum kortsiktig gjeld		484 805	477 663
Sum gjeld		5 659 001	6 002 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 701	1 060 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 348263

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 754 602	2 627 236
Sum inntekter		2 754 602	2 627 236
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 888 127	3 846 976
Sum kostnader		2 070 687	4 029 536
Driftsresultat		683 915	-1 402 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 268	35 657
Sum finansinntekter		36 268	35 657
Annen finanskostnad		243 556	199 976
Sum finanskostnader		243 556	199 976
Netto finans		-207 288	-164 319
Ordinært resultat før skattekostnad		476 627	-1 566 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		476 627	-1 566 619
Årsresultat		476 627	-1 566 619
Totalresultat		476 627	-1 566 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 627	-1 566 619
Sum overføringer og disponeringer		476 627	-1 566 619



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		260 048	336 441
Sum fordringer		260 048	336 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 653	724 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 653	724 241
Sum omløpsmidler		1 193 701	1 060 682
SUM EIENDELER		1 193 701	1 060 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 465 300	4 941 927
Sum opptjent egenkapital		-4 465 300	-4 941 927



Sum egenkapital	-4 465 300	-4 941 927
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 174 196	5 524 945
Sum annen langsiktig gjeld	5 174 196	5 524 945
Sum langsiktig gjeld	5 174 196	5 524 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 385	45 335
Leverandørgjeld	393 836	418 064
Annen kortsiktig gjeld	23 584	14 264
Sum kortsiktig gjeld	484 805	477 663
Sum gjeld	5 659 001	6 002 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 193 701	1 060 682



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

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



Årsmøte 2023

4165 Bs Solåsen Terrasse





Til seksjonseierne i Bs Solåsen Terrasse

Velkommen til årsmøte, tirsdag 14.mars 2023 kl. 18.00 på Catosenteret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Solåsen Terrasse det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Solåsen Terrasse
avholdes 14.mars 2023 kl. 18.00 på Catosenteret.

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tilstandsvurdering av alle terrasser i sameiet
 - B) Vedtektsendring § 5-1 (2) i)
 - C) Vedtektsendring § 6 (2)
 - D) Vedtektsendring § 5-1 (4)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Son, 06.02.2022
Styret i Bs Solåsen Terrasse

Renée Kristin Rasmussen Truls Fredrik Aannestad Reidar Nilsen Håkon Ola Rønning

Kristin Utakleiv

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renée Kristin Rasmussen	Glimmerveien 33
Styremedlem	Truls Fredrik Aannestad	Glimmerveien 41
Styremedlem	Reidar Nilsen	Glimmerveien 113
Styremedlem	Håkon Ola Rønning	Glimmerveien 45
Styremedlem	Kristin Utakleiv	Glimmerveien 51
Varamedlem	Anne Britt Heltmark	Glimmerveien 61
Varamedlem	Marit Arntsberg	Glimmerveien 103
Varamedlem	Bjørn Halvorsen	Glimmerveien 37
Varamedlem	Pieter Veening (til 29. september)	Glimmerveien 93
Varamedlem	Erik Stensvold (fra 29. september)	Glimmerveien 91

Valgkomiteen

Nina Birkeland	Glimmerveien 11
Arnfinn Kalleberg	Glimmerveien 49
Magne Pedersen	Glimmerveien 71
Kari Steinsvik	Glimmerveien 121

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.

Generelle opplysninger om Bs Solåsen Terrasse

Sameiet består av 56 seksjoner.

Bs Solåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981307771, og ligger i VESTBY kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 906

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

Bs Solåsen Terrasse 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 2022-2023

Styrets årsberetning er avgitt for perioden fra ordinært sameiermøte 11. mars 2022 til ordinært sameiermøte 14. mars 2023.

Styret har gjennomført 14 styremøter, i tillegg er det avholdt 10 bygg og vedlikeholds møter. Det er behandlet mer enn 100 store og små enkeltsaker. Til grunn for Styrets arbeid er sameiets vedtekter, husordensregler og budsjettet for 2022.

Det har vært 5 overdragelser i perioden. Styret ønsker de nye seksjonseiere velkommen til sameiet og håper at de har funnet seg vel til rette.

Det ble arrangert sommerfest og julebord i sameiet i 2022

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er underlagt denne forskriften.

I 2022 har styret gjennomført to fysiske HMS runder. Det ble ikke registrert store avvik. Det som ble funnet av merknader er utbedret og lukket.

Sameiet benytter seg av en HMS modul utviklet av OBOS som er tilpasset sameiets behov.

Videre er sameiernes egenkontroll av sikkerhet en viktig del av HMS arbeidet. Skjema for dette er sendt ut i høst. Det er viktig at alle sameiere gjennomfører egenkontrollen og retter de feil og mangler man finner.

Informasjon til sameierne

Vibbo brukes som informasjonskanal for sameiet.

Her legges all viktig informasjon ut og det er gledelig å se at så mange i sameiet bruker Vibbo.

Økonomi

Styret mener sameiets økonomi er under kontroll, kostnadene på varer og tjenester har økt betydelig i løpet av 2022, styret så det derfor nødvendig å varsle økning av felleskostnadene fra 1. Januar 2023. Styret jobber kontinuerlig med å håndtere nødvendig vedlikehold uforutsette hendelser og samtidig beholde likviditeten i sameiet.

For flere detaljer henvises det til regnskapet.



Løpende vedlikeholdsoppgaver

Styret utarbeidet i samarbeid med OBOS prosjekt ny vedlikeholdsplan for 2022-2025. Vedlikeholdsplanen danner grunnlaget for den løpende vurderingen av vedlikeholdsbehovet. I tillegg til dette har styret en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som skal utføres med jevne mellomrom.

Bygningsmassen er over 20 år gammel og det er behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger av kledning, betongflater, blikkenslagerarbeid som beslag, takrenner, nedløp og lignende, det er også viktig at alle seksjonseiere følger med og vedlikeholder sine terrasser.

Vann har skapt problemer for sameiet også i 2022. Det har vært vanninntrengninger i større og mindre omfang i alle byggetrinn. Arbeidet med å utbedre vanninntrengninger er krevende, og styret beklager den belastningen dette har medført på de som har vært berørt av arbeidet.

Kommunens planlagte asfaltering av veien er nå utført. HydroClean har spylt hovedrørene fra terrassene i byggetrinn 1 og 2, det var et omfattende arbeid på grunn av store mengder med avleiring i rørene det er viktig at slukene på terrassene holdes rene og åpne, Vestby Elektro har montert nye varmekabler i alle hovedrørene, i forbindelse med dette arbeidet var det også nødvendig å bygge en sikker gangvei forann byggetrinn 1.

Det er også montert strømsparende tiltak i B1, 2 og 4.

Den årlige kontrollen av alle stoppekraner ute i kum er gjennomført. Vår og høstdugnader har bidratt til et hyggelig utemiljø



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 708 902.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 940 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 Bs Solåsen Terrasse.

Lån

Boligsameiet Solåsen Terrasse har lån i Handelsbanken.

Lånenr: 90527172240 er annuitet lån med kvartalsvis forfall med flytende rente. Renten er 6,2 % p.a og nedbetalt 10.07.2034

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



Til årsmøtet i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Solåsen Terrasse 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:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Telefon: +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 SOLÅSEN TERRASSE ORG.NR. 981 307 771, KUNDENR. 4165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 751 984	2 577 784	2 733 000	3 098 000
Andre inntekter	3	2 618	49 452	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 754 602	2 627 236	2 733 000	3 098 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 188	-8 688	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-140 510	-136 155	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-31 851	-164 193	-25 000	-25 000
Kontingenter		-2 650	-2 050	-2 500	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-654 305	-2 536 294	-695 000	-940 000
Forsikringer		-325 911	-285 187	-325 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-108 872	-104 876	-105 000	-110 000
Energi/fyring		-188 250	-184 503	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 536	-258 048	-258 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-170 055	-166 982	-190 500	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 070 687	-4 029 536	-2 130 000	-2 449 000
DRIFTSRESULTAT		683 915	-1 402 300	603 000	649 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 268	35 657	0	0
Finanskostnader	12	-243 556	-199 976	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 288	-164 319	0	0
ÅRSRESULTAT		476 627	-1 566 619	603 000	649 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 566 619		
Reduksjon udekket tap		476 627	0		



BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE ORG.NR. 981 307 771, KUNDENR. 4165

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		220	180
Forskuddsbetalte kostnader		103 693	336 261
Andre kortsiktige fordringer	13	156 135	0
Driftskonto OBOS-banken		658 364	211 261
Sparekonto OBOS-banken		275 289	512 979
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 701	1 060 682
SUM EIENDELER		1 193 701	1 060 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 465 300	-4 941 927
SUM EGENKAPITAL		-4 465 300	-4 941 927
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 174 196	5 524 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 174 196	5 524 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 584	14 264
Leverandørgjeld		393 836	418 064
Påløpte renter		67 385	45 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		484 805	477 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 701	1 060 682
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Son, 06.02.2023

Styret i Boligsameiet Solåsen Terrasse



Renée Kristin Rasmussen /s/ Truls Fredrik Aannestad /s/ Marit Arntsberg /s/ for Reidar Nilsen

Håkon Ola Rønning /s/ Kristin Utakleiv /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	1 692 224
Lån vedr. fasade	569 952
Bredbånd/Kabel-TV	256 704
Heis	95 088
Vaktmester	69 888
Strøm til bil	25 080
Strømuttak	17 115
Trappevask btr 4	15 264
Strømvaregn.	12 255
Avregning	-1 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 751 984

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	2 618
SUM ANDRE INNTEKTER	2 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 351
SUM KONSULENTHONORAR	-31 851

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

Recover AS	-255 466
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-255 466
Drift/vedlikehold bygninger	-3 176
Drift/vedlikehold VVS	-96 626
Drift/vedlikehold elektro	-58 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 387
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 377
Kostnader dugnader	-2 639
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-654 305

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-108 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 872

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 349
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 350
Lyspærer og sikringer	-1 704
Vaktmestertjenester	-74 470
Renhold ved firmaer	-15 739
Snørydding	-42 300
Andre fremmede tjenester	-1 258
Telefon/bredbånd	-967
Bank- og kortgebyr	-3 475
Velferdskostnader	-3 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 055

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	714
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	263
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 981
SUM FINANSINNTEKTER	36 268

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-243 556
SUM FINANSKOSTNADER	-243 556

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering låneavdrag	156 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	156 135

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 350 000
Nedbetalt tidligere	825 055
Nedbetalt i år	350 749
	-5 174 196
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 174 196



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Tilstandsvurdering av alle terrasser i sameiet

Saksfremstilling:

Sameiet har de siste årene opplevd utfordringer med lekkasjer fra terrasser og inn i konstruksjoner og underliggende boliger. Denne type lekkasjer er svært kostbare å utbedre og dekkes ikke av sameiets forsikring.

Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til å foreta en tilstandsvurdering på alle terrasser samt innhente tilbud på dette fra OBOS prosjekt. Dette vil gi den enkelte seksjonseier og styret en oversikt over tilstand på overflater, slik at nødvendige forebyggende tiltak kan iverksettes for å begrense lekkasjer dersom det oppdages skader/feil på overflatene på terrassen.

Den enkelte seksjonseier vil få en egen rapport om tilstanden på sin terrasse.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre en tilstandsvurdering av alle terrasser i sameiet.



B) Vedtektsendring § 5-1 (2) i) (Krever 2/3 flertall)

Saksfremstilling:

Spesifisering av punkt 5-1 (2) i)
Ordet beslag legges til i oppramsingen i punkt i)
Punktet vil da bli endret slik:

i) terrasse- og ytterdører til boligen samt alt inne på terrassen, treverk, fliser, beslag, vinduer, vinduskarmer osv.

Forslag til vedtak:

Beslag legges inn i punkt 5-1 (2) i)

C) Vedtektsendring § 6 (2) (Krever 2/3 flertall)

Saksfremstilling:

I revideringen av vedtekter i 2019 ble heis implementert i § 6 som lik kostnadsfordeling. Vedtaket som ble gjort i 2019 med 2/3 flertall er ugyldig. Lovens hovedregel krever 100 % flertall fra seksjonseierne når kostnaden skal fordels likt, og ikke etter brøk. Fra sameiet ble etablert har heiskostnader blitt fordelt etter brøk i byggetrinnene som har heis, og sameiet må forholde seg til videreføring av regler fastsatt ved etablering av sameiet. Foreslått endring i vedtekter medfører riktighet til sånn det var ved etablering.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene..

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan årsmøtet beslutte å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til dekning av sameiets faste vaktmestertjeneste, heis og Kabel-TV/bredbånd skal fordeles likt per seksjon. Heiskostnader fordeles etter sameiebrøk mellom beboerne i Glimmerveien 11-41 (byggetrinn1), 43-49 og 73-97 (byggetrinn 2) og 101-123 (Byggetrinn 4).

Forslag til vedtak: Endringer vedtatt.

D) Vedtektsendring § 5-1 (4) (Krever 2/3 flertall)

Forslagstiller: Tordis Sande Larsen (seksjonseier)

**ANSVARSFORDELING MELLOM SEKSJONSEIER OG SAMEIET VERØRENDE
UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER PÅ TERRASSENE.****Saksfremstilling :**

Undertegnede har oppdaget en uoverensstemmelse mellom vårt sameies vedtekter og eierseksjonsloven. Vedtektene pålegger oss sameiere større forpliktelser enn loven når det gjelder utskifting av dører og vinduer på terrassene.

I eierseksjonslovens § 32 finner vi reglene som gjelder seksjonseierens plikt til vedlikehold/utskifting på egen bruksenhet. Vedtektene i vårt sameie ble revidert og godkjent på vårt sameiermøte den 05.03.2019. Vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2) er ren avskrift av loven bortsett fra noen punkter. I punkt c) har vedtektene også med brannslanger. I lovens punkt i) står det vinduer og ytterdører. I våre vedtekters punkt i) står det terrasse- og ytterdører til boligen samt alt inne på terrassen, treverk, fliser, vinduer, vinduskarmer osv. Dessuten har våre vedtekter et punkt j) «innvendig vedlikehold av carport.

I lovens § 32 V. ledd står det følgende: «Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje, og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.» (Understreking foretatt av undertegnede).

I sameiets vedtekter punkt 5. 5-1 (4) står det: «Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer (med unntak av terrassevinduer, terrassedører og inngangsdør til leiligheten.» (Understreking foretatt av undertegnede).

Slik som jeg leser dette unntaket betyr det at en sameier selv skal skifte terrassevinduer, terrassedører og inngangsdør til leiligheten mens eierseksjonsloven legger dette ansvaret på sameiet.

Før det ble gjort endringer i eierseksjonsloven var det uklare grenser mellom seksjonseiers og sameiets plikt når det gjaldt vedlikehold og utskifting. Loven av 2017 har satt klarere grenser som nevnt ovenfor. Våre vedtekters bestemmelser om vedlikeholdsplikten samsvarer med gjeldende lov.

I forarbeidene til loven gjøres det klart at utskifting av dører og vinduer bør være fellesskapets (sameiets) ansvar. Dette er viktig, bl.a. når en skal ta stilling til om utskifting er nødvendig eller om vedlikehold er tilstrekkelig.

De fleste borettslag og sameier foretar utskiftinger samlet når det er nødvendig. Da er en også sikker på at alt blir skiftet når det skal og at bygningene får et enhetlig utseende. I



vårt sameie er det forhåpentligvis lenge til utskifting blir nødvendig, og når den tiden kommer kan en ta ett byggetrinn av gangen. Det vil jo også være prismessig gunstig å foreta en samlet utskifting.

Forslag til vedtak: Bs Solåsen Terrasses vedtekters punkt 5. 5-1 (4) endres slik at det er i overensstemmelse med eierseksjonslovens § 32, V. Ledd.

Styretsinnstilling:

Styret har ikke tatt stilling til det innkomne forslaget fra Tordis Sande Larsen, men legger det frem for årsmøtet. Forslaget vil medføre følgende endringer i henhold til §32 i Eierseksjonsloven

Vedtektpunkter som må endres dersom det blir flertall for forslaget:

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrassedører og felles ytterdør til boligene (med unntak av ~~terrassevindu, terrassedører og inngangsdør~~ til leiligheten). Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og terrassedører (unntatt ~~terrassevindu, terrassedører og inngangsdører~~ til leilighetene) og felles ytterdører til boligene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

LEDER

Renee Kristin Rasmussen for 1 år

STYREMEDLEMMER

Torill Berntsen BTR 1, GL.vn. 35 torill berntsen@hotmail.com

Kristin Utaleiv BTR 3 gjenvalg 1 år

VARAMEDLEMMER for 1 år

Sven Ole Moen BTR 1 GL.vn. 25
sveno@live.no

Erik Stensvold BTR 2, gjenvalg

Anne Britt Heltmark BTR 3, gjenvalg

Leiv-Håkon Åsheim BTR 4, GL.vn.107
leiv-ha@online.no

VALGKOMITÉ for 1 år

Jan Greger Værøy-Olsen BTR1 Gl.vn.21, jan.greger.olsen@gmail.com

Tore Lien BTR 2, torelie2@online.no

Hanne Kristin Utaleiv, BTR3, Gl.vn.55
hannekul@gmail.com

Bente Naustvik BTR4, Gl.vn.117
Bente.naustvik@outlook.com

I valgkomiteen for Bs Solåsen Terrasse

Nina Birkeland
Arnfinn Kalleberg
Magne Pedersen
Kari Steinsvik



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89251242. 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.



4165 Bs Solåsen Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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