



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 110 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE
Forretningsadresse: Tønsberg - Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 471	1 093 401
Sum inntekter		1 148 471	1 093 401
Kostnader			
Lønnskostnad		45 774	69 530
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 249	26 250
Annen driftskostnad		698 097	893 253
Sum kostnader		770 120	989 033
Driftsresultat		378 351	104 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169	497
Sum finansinntekter		169	497
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		169	497
Ordinært resultat før skattekostnad		378 520	104 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		378 520	104 865
Årsresultat		378 520	104 865
Totalresultat		378 520	104 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		378 520	104 865
Sum overføringer og disponeringer		378 520	104 865



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		30 001	56 250
Sum varige driftsmidler		30 001	56 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 001	56 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			425
Andre fordringer		106 804	156 628
Sum fordringer		106 804	157 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 419	459 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 419	459 792
Sum omløpsmidler		1 016 223	616 844
SUM EIENDELER		1 046 224	673 094

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		990 715	612 194
Sum opptjent egenkapital		990 715	612 194
Sum egenkapital		990 715	612 194
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		43 253	53 659
Skyldige offentlige avgifter		2 122	3 208
Annen kortsiktig gjeld		10 135	4 033
Sum kortsiktig gjeld		55 509	60 900
Sum gjeld		55 509	60 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 046 224	673 094



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 360102

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 110 275
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE
Forretningsadresse: Tønsberg - Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 991 110 275
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 471	1 093 401
Sum inntekter		1 148 471	1 093 401
Kostnader			
Lønnskostnad		45 774	69 530
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 249	26 250
Annen driftskostnad		698 097	893 253
Sum kostnader		770 120	989 033
Driftsresultat		378 351	104 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169	497
Sum finansinntekter		169	497
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		169	497
Ordinært resultat før skattekostnad		378 520	104 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		378 520	104 865
Årsresultat		378 520	104 865
Totalresultat		378 520	104 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		378 520	104 865
Sum overføringer og disponeringer		378 520	104 865



Organisasjonsnr: 991 110 275
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		30 001	56 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		30 001	56 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			425
Andre fordringer		106 804	156 628
Sum fordringer		106 804	157 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		909 419	459 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 419	459 792
Sum omløpsmidler		1 016 223	616 844
SUM EIENDELER		1 046 224	673 094
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	990 715	612 194
Sum opptjent egenkapital	990 715	612 194
Sum egenkapital	990 715	612 194
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	43 253	53 659
Skyldige offentlige avgifter	2 122	3 208
Annen kortsiktig gjeld	10 135	4 033
Sum kortsiktig gjeld	55 509	60 900
Sum gjeld	55 509	60 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 046 224	673 094



Organisasjonsnr: 991 110 275
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

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

3314 Sameiet Solsiden Terrasse





Til seksjonseierne i Sameiet Solsiden Terrasse

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 10 Mai 2022 kl. 18:00 i DES-klubbens lokaler i Nypeveien.

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 Sameiet Solsiden 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 Sameiet Solsiden Terrasse
avholdes 10 Mai 2022 kl. 18:00 i DES-klubbens lokaler.**

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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE SAKER

- A) Det er ingen innkomne saker til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Tønsberg, 28 mars .2022
Styret i Sameiet Solsiden Terrasse

Stig Fjeld Jan Bjune Jon Cato Landsverk

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Fjeld	Olsrødsvingen 110
Styremedlem	Jan Bjune	Olsrødsvingen 126 B S 25
Styremedlem	Jon Cato Landsverk	Olsrødsvingen 120
Varamedlem	Dag Ditmansen	Olsrødsvingen 120 C B
Varamedlem	Anne Grini	Olsrødsvingen 122 B
Varamedlem	Brit Stabekk	Olsrødsvingen 136 A S 01

Valgkomiteen

Dag Ditmansen	Olsrødsvingen 120 C
Anne Grini	Olsrødsvingen 122 B
Brit Stabekk	Olsrødsvingen 136 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Solsiden Terrasse

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Solsiden Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991110275, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Olsrødsvingen 110
Olsrødsvingen 112, 114 A-C
Olsrødsvingen 116, 118 A-B
Olsrødsvingen 120-136 A-C

Gårds- og bruksnummer:

149 167

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

Sameiet Solsiden Terrasse har ingen ansatte utover de arbeidsavtaler som er inngått med beboere som gjør en frivillig jobb for kr. 200/t, men har inngått avtale med snekker Terje Borge på fast timebetaling på kr 300. Styret følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden frem til årsskiftet hatt 8 styremøter samt 3 styremøter pr mars 2022. Styret har vært fulltallig på alle møter og varamedlemmene har deltatt i en betydelig grad på møtene.

Terrasseproblematikken har vært jobbet med inntil vinteren gjorde sitt inntog. Underveis har vi hatt en runde med OBOS prosjekt samt snekker Terje Borge og besluttet at Terje Borge går løs på det konkrete reparasjonsarbeidet med aktuelle terrasser umiddelbart etter vinteren og før påsken i april. Styret vurderte det ikke så prekært som å sette i gang reparasjonene i vinterværet. Prisforslag pr. enhet må foreligge i forkant. Underveis har man på en terrasse skiftet ut vannrenna samt endret hellingen på flisene til å resultere i at mindre vann renner over kanten til terrassen under. Styret vil derfor reengasjere en flislegger via Vaktmester.no til å gå over aktuelle terrasser med samme problem parallelt med snekkerarbeidet.

Ved forrige årsmøte var avløpet i fellesgarasjen en sak som var oppe og det ble godkjent å investere i installasjon av avløp i fellesgarasjen for bygg B og C med forbehold prismessig rundt krav til oljeutskiller eller ei. Iflg kommunen krevde vårt tilfelle ikke å inkludere oljeutskiller. Leverandør av anbudet trakk seg og vi hadde en ny gjennomgang med OBOS samt rådførte oss med bransjen som satt spørsmålsteget ved om det tilbudte prosjekt kunne gjennomføres til angitte pris. Det ble videre stilt spørsmål rundt hva man kunne møte på av problemer ved boringer av gulvflaten mhp. kabel/ledningsopplegg samt armeringsjern. Styret besluttet å utsette dette prosjekt og vil som alternativt prøveopplegg skru opp utsugningskapasiteten til fullt via ventilasjonssystemet. Vannproblematikken har denne vinteren vært betydelig mindre og vi har opprettholdt manuell svabring inntil videre.

Styret tok opp igjen Radonproblematikken og relevansen for vårt sameie. Et av styremedlemmene sjekket materien om igjen og fikk bekreftet via kommunen at radonmålinger kun pålegges utleie private enheter, skoler o.l og ikke normalbebodde leiligheter. Videre viste tidligere målinger svært beskjedne tall og saken har inntil videre blitt lagt bort.

Prosessen med beising av 3 kortvegger sydvendt har blitt igangsatt og tilbud innhentes hos så vel forrige leverandør samt alternative leverandører. Forrige leverandør leverte sist gang både et grundig arbeid til konkurransedyktige priser.

Styret har i noen tid jobbet mot diverse kommunale/fylkeskommunale etater rundt et åpenbart problem og behov for å sette opp et støygjerde for å avdemppe støynivået fra Valløveien som har nådd helt uakseptable nivåer etter nye Presterødbakken samt det faktum at nye byggeprosjekt popper opp på denne siden av byen i stort tempo. Det viser seg at et nabo-borettslag jobber med samme problematikk og via et møte gjennomført med borettslaget vil vi forsøke å øke trykket og påvirkning henimot å få opp et tilpasset støygjerde.



Styret har tatt tak i et nytt prosjekt—foreløpig internt—for å etablere grundige og totale vedlikeholdsplaner og strukturerte gjennomføringer. Temaet har vært aktuelt i flere år og behovet viser seg definitivt å være tilstede. Ekstern kompetanse vil bli involvert etter behov og midler vil bli avsatt i budsjetter fremover.

Styret har brukt betydelig tid å diskutere forskjellige sider ved temaer internt for sameiet som:

Behov for infoflyt og hvordan kommunisere

Oversikt og oppfølging av sameiets uteliggende nøkler

Hvem gjør hva i sameie

Eget hensiktsmessig samlested for nødvendig og nyttig fakta rundt og om sameie, type egne vedlikeholdsplikter, dugnader leverandører etc etc.

Tanken rundt å etablere en egen facebookside for sameiet er foreløpig grovt diskutert, men vil sannsynligvis bli et nytt prosjekt som vi etablerer delvis internt, men også via ekstern ekspertise etter behov. Spennende!

Styret har «luktet» litt på rammer/fakta og mulige økonomiske støttepakker rundt tidens hotte samtaleemne: Solcellepanel. Foreløpig er det begrenset eller ingen statlig støtte til borettslag og sameier---- men det trykkes på fra hele landets borettslag og sameier og vi mener å vite at dette kan på sikt være brennaktuelt. Enkelte borettslag er allerede i gang med lignende prosjekt og vi akter å følge med.

I 2021 ble det omsatt 3 leiligheter og foreløpig i 2022 1 leilighet. Som de fleste sikkert kjenner til stiger prisene også i Tønsberg området rimelig friskt for tiden. Vi har en oversikt over utviklingen i vårt eget sameie og vi ser at m2 prisene har steget betydelig de siste 3-4 årene. Høyeste m2 prisen vi har registrert så langt er mer enn 50000 hvilket er et voksent beløp for byen og fylket. M.a.o har vi en betydelig avkastning så langt på våre enheter.

Vi viser til generelle «Kommentarer til årsregnskapet for 2021» under, men vil nevne at vi har en post rundt fjorårets advokat- og forsikringstilfelle som ikke er reflektert i fjorårets regnskap. Sameiet har fortsatt til gode i overkant av 90000 for endelig oppgjør vis a vis forsikringsselskapet som når det ankommer i 2022 vil komme til nytte bl.a. til dekning av ventede kostnader med terrasse-reparasjoner.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret gjør imidlertid oppmerksom på kommentarer som over vedrørende forsikringsoppgjøret. 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 1.148.471



Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en feilaktig dobbeltregistrering av boligalarm i budsjettet. Utover dette er det ingen signifikante inntektsavvik.. Andre inntekter består i hovedsak av lønnskompensasjon kommunalt grøntanlegg samt småutgifter belastet sameiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 770.120.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindreforbruk drift og vedlikehold bygningsmasse og anlegg samt en sedvanlig forsiktighet når det gjelder kostnadsutvikling.

Resultat

Årets resultat på kr 378.520 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 960.714. For øvrig vises til de enkelte tall i resultatregnskap, balanse og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Dog vises til tidligere kommentar rundt forsikringsoppgjør rundt IF forsikringsselskap. For øvrig hersker det noe usikkerhet rundt fremtidig (primært for 2022-2023) reparasjonskostnader terrasser blokk B.

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 beregnet, er vedlikehold bygninger på samme nivå som budsjettet for 2021 og som delvis skyldes forskyvning at utgifter til vedlikehold og reparasjoner utsatte terrasser. Videre skal 3 stk sørvendte yttervegger igjen beises.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2021. Virkelig kostnad 2021 ble 10% lavere til tross for betydelig økning fra året før. Avhengig av den videre utvikling i energimarkedet kan budsjettposten være en soft spot.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solsiden Terrasse. Premiebeløpet ble forhandlet ned fra det opprinnelige beløp belastet med ca 5%.



Lån

Sameiet har ingen løpende lån men tvert imot en behagelig likvid reserve.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar har økt med 3%

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. I ettertid etter fastsettelse av budsjett, mottok vi et par kostnadsøkninger utover hva vi hadde budsjettet, men disse økningene ble delvis kompensert for via en husleieøkning nr. 2 med virkning fra 1 April. %økning husleier fra 2021 er pr 1 April i snitt på 2,03%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE ORG.NR. 991 110 275, KUNDENR. 3314

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 133 343	1 083 540	1 186 000	1 063 000
Andre inntekter	3	15 128	9 861	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 148 471	1 093 401	1 186 000	1 063 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 774	-39 530	-58 000	-50 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	11	-26 249	-26 250	-26 250	-26 250
Revisjonshonorar	6	-5 563	-5 400	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-75 415	-73 575	-75 000	-77 500
Konsulenthonorar	7	-33 231	-101 690	0	0
Drift og vedlikehold	8	-190 676	-330 400	-410 000	-410 000
Forsikringer		-75 741	-67 960	-75 000	-77 500
Energi/fyring		-44 350	-20 749	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 501	-196 837	-200 000	-205 000
Andre driftskostnader	9	-73 620	-96 641	-110 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-770 120	-989 033	-1 060 250	-1 062 750
DRIFTSRESULTAT		378 351	104 368	125 750	250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	169	497	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		169	497	0	0
ÅRSRESULTAT		378 520	104 865	125 750	250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		378 520	104 865		





9 av 20

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE ORG.NR. 991 110 275, KUNDENR. 3314

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	30 001	56 250
SUM ANLEGGSMIDLER		30 001	56 250
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		40 888	21 966
Kundefordringer		0	425
Forskuddsbetalte kostnader		49 589	50 730
Andre kortsiktige fordringer		0	68 509
Energiavregning	12	16 327	15 423
Driftskonto OBOS-banken		830 427	380 483
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 224	1 710
Sparekonto OBOS-banken		77 767	77 598
SUM OMLØPSMIDLER		1 016 223	616 844
SUM EIENDELER		1 046 224	673 094
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		990 715	612 194
SUM EGENKAPITAL		990 715	612 194
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 906	0
Leverandørgjeld		43 253	53 659
Skyldige offentlige avgifter	13	2 122	3 208
Annen kortsiktig gjeld	14	7 229	4 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 509	60 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 046 224	673 094
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __. __. 2022
Styret i Sameiet Solsiden Terrasse





10 av 20

Stig Fjeld

Jan Bjune

Jon Cato Landsverk

Transaksjon 09222115557465656922



Signert SF, JB, JCL



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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 058 256
Boligalarm	75 087
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 133 343

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	2 623
Nøkler	4 505
Tønsberg Kommune - grøntanlegg	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	15 128

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 850
Påløpte feriepenger	-1 266
Arbeidsgiveravgift	-5 658
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 774

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR





Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 395
OBOS Prosjekt AS	-4 836
SUM KONSULENTHONORAR	-33 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 772
Drift/vedlikehold elektro	-698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 924
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 062
Kostnader dugnader	-603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 676

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-16 833
Renhold ved firmaer	-27 750
Snørydding	-20 260
Trykksaker	-1 144
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 045
Porto	-536
Bank- og kortgebyr	-3 103
Velferdskostnader	-449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 620

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	169
SUM FINANSINNTEKTER	169

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2010	25 000	
Avskrevet tidligere	-12 500	
Avskrevet i år	-2 500	10 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 2010	50 000	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-5 000	20 000





Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	56 250	
Avskrevet tidligere	-37 500	
Avskrevet i år	-18 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 001

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-26 249
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-25 900
SUM INNETEKTER	-25 900

KOSTNADER

Gass	42 227
SUM KOSTNADER	42 227

SUM ENERGIAVREGNING	16 327
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 224
Skyldig arbeidsgiveravgift	-898
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 122

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 266
Påløpte kostnader, Fjordkraft	-5 963
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 229





Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Solsiden Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



15 av 20

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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K5CYQ-M0A7J-CK1PT-JTXFE-MTZQH-Q5TAZ



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Se selve årsrapporten tidligere i dokumentet.

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

Nøkler kan bestilles hos Styret..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2067413. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Fjordkraft på vegne av selskapene. Sameiet Solsiden Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Utover reparasjonsarbeider nevnte terrasser samt vedlikehold 3 sørvendte kortsider, har ikke styret identifisert større vedlikeholdsbehov utover normalt vedlikehold. Sameiet skal etablere spesifikke og detaljerte vedlikholdsplaner for kort og lang sikt i løpet av inneværende regnskapsår.



3314 Sameiet Solsiden 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)



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke er på valg

Stig Fjeld Olsrødsvingen 110

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon Cato Landsverk Olsrødsvingen 120B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Bjune Olsrødsvingen 126B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Brit Stabekk Olsrødsvingen 136A

2. Dag Ditmansen Olsrødsvingen 120C

3. Helge Klæstad Olsrødsvingen 118B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Varamedlemmene.

I valgkomiteen for Sameiet Solsiden Terrasse

Dag Ditmansen
Anne Grini
Brit Stabekk



Sameiet Solsiden Terrasse



**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.