



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 532 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 052	1 322 935
Sum inntekter		1 217 052	1 322 935
Kostnader			
Lønnskostnad		400	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 965	14 965
Annen driftskostnad		1 427 128	1 088 701
Sum kostnader		1 442 493	1 103 666
Driftsresultat		-225 441	219 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 021	376
Sum finansinntekter		4 021	376
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 021	376
Ordinært resultat før skattekostnad		-221 420	219 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-221 420	219 645
Årsresultat		-221 420	219 645
Totalresultat		-221 420	219 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 420	219 645
Sum overføringer og disponeringer		-221 420	219 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		89 792	104 757
Sum varige driftsmidler		89 792	104 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		89 792	104 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 788
Andre fordringer		86 787	60 661
Sum fordringer		86 788	63 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 694	950 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 694	950 491
Sum omløpsmidler		816 482	1 013 941
SUM EIENDELER		906 274	1 118 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		863 004	1 084 424
Sum opptjent egenkapital		863 004	1 084 424
Sum egenkapital		863 004	1 084 424
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		40 115	31 317
Annen kortsiktig gjeld		3 155	2 957
Sum kortsiktig gjeld		43 270	34 274
Sum gjeld		43 270	34 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		906 274	1 118 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376806

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 532 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 052	1 322 935
Sum inntekter		1 217 052	1 322 935
Kostnader			
Lønnskostnad		400	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 965	14 965
Annen driftskostnad		1 427 128	1 088 701
Sum kostnader		1 442 493	1 103 666
Driftsresultat		-225 441	219 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 021	376
Sum finansinntekter		4 021	376
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 021	376
Ordinært resultat før skattekostnad		-221 420	219 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-221 420	219 645
Årsresultat		-221 420	219 645
Totalresultat		-221 420	219 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 420	219 645
Sum overføringer og disponeringer		-221 420	219 645



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		89 792	104 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		89 792	104 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			2 788
Andre fordringer		86 787	60 661
Sum fordringer		86 788	63 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		729 694	950 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 694	950 491
Sum omløpsmidler		816 482	1 013 941
SUM EIENDELER		906 274	1 118 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	863 004	1 084 424
Sum opptjent egenkapital	863 004	1 084 424
Sum egenkapital	863 004	1 084 424
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	40 115	31 317
Annen kortsiktig gjeld	3 155	2 957
Sum kortsiktig gjeld	43 270	34 274
Sum gjeld	43 270	34 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	906 274	1 118 698



Organisasjonsnr: 917 532 109
BOLIGSAMEIET SOLE ALLÈ 59 OG 61

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

7996 Bs Sole Alle 59 og 61





Til seksjonseierne i Bs Sole Alle 59 og 61

Velkommen til årsmøte, Mandag 24. april 2023 kl. 19.00 på Prestegården.

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 Sole Alle 59 og 61 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Sole Alle 59 og 61
avholdes Mandag 24. april 2023 kl. 19.00 på Prestegården.

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) Vedtektsendring (2/3 flertall)
- B) Vedtektsendring styremedlemmer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vestby, 28.03..2023
Styret i Bs Sole Alle 59 og 61

Christel Armid Nielsen Øyvind Hasselstrøm Tordis Digernes Paul-Eldor Johnsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bs Sole Alle 59 og 61

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

9 456

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

Bs Sole Alle 59 og 61 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

✓ Møtevirksomhet:

Styret har i perioden januar 2022- desember 2022 avholdt 6 styremøter, et digitalt styremøte for å godkjenne regnskapet, og et budsjettmøte for 2023 med Obos.



- ✓ Møte i Samarbeidsutvalget for Sole Skog 4 ble utsatt til februar 2023.
- ✓ Sosialt:
Styret arrangerte vintertreff med pøsegrilling ved andedammen i mars.
Uteplass med heller utført, og sittegrupper montert.
- ✓ Årsmøtet 2022 ble avholdt på Prestegården 10. Mai. Protokollen ble signert 10.05.22.
- ✓ Dugnad ble gjennomført i juni med godt oppmøte. Arbeidet bestod av vedlikehold av beplantning, anlegging av nye bed, renhold av fellesarealer og montering av to sittegrupper til uteplassen.
- ✓ Styret leverte en samlet ønskeliste i forhold til utbedringer av vårt fellesområde til Sole Bolig i juni 2021. Gjenstående arbeid fra 2021 ble utført: kantstein som markerer vår tomt ut mot vei utenfor 59, fjerning av asfalt/legge gress på vår tomt fra enden av hekk til nedkjøring garasje.
- ✓ Styret tegnet kontrakt i 2021 med:
Odd Jansen og sønn: vasking av fasade/beising av utvendig trevirke, arbeidet ble utført våren 2022. Ny gjennomgang/vurdering av resultatet av vaskingen våren 2023.
- ✓ Nye kontrakter:
Mellom Sameiet og Granitor(Vestby elektroservice) : kontroll/vedlikehold/service av det generelle elkraftanlegget, belysningsanlegget og øvrige anleggsdeler i sameiets fellesarealer. Service gjennomført november.
- ✓ Arbeidet overfor Sole Bolig i forhold til reklamasjonssaker har pågått gjennom hele året, og det gjenstår fremdeles en del saker. Takstmann og advokat gjennom Obos jobber fortløpende med sakene. Ståle og Terje, våre varaer i styret, følger opp arbeidet underveis. Det blir mer informasjon om denne saken rett etter årsmøtet.
- ✓ HMS arbeid.
Brannøvelse gjennomført i juni. Gul vest og beboerliste innført.
Sikring mot innbrudd: Ny dør inn til garasjen og kameraovervåking ferdigstilt i september.
Eget WiFi for å kunne ringe ut montert i underetasjen.
Kontroll av brannvernutstyr og fellesarealer ble utført i november. Det ble ikke funnet feil eller mangler i forhold til sjekkpunktene.
- ✓ For 2023:
Slutføre uteplassen med plantekasser og «levegger».
Bestemme/utføre hva som skal gjøres mht. beplantning fra tujahekk til nedkjøring til garasjen utenfor nr. 59 mot øst.
Styret har ellers ikke planlagt store gjøremål for 2023.



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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 773 212,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 321 500,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning i 2023.

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 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 Sole Alle 59 og 61.



Lån

Bs Sole Alle 59 og 61 har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Sole Allé 59 og 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sole Allé 59 og 61 sitt årsregnskap som 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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 052	1 165 704	1 217 000	1 297 000
Innbetalinger		0	89 200	0	0
Andre inntekter		0	68 031	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 217 052	1 322 935	1 217 000	1 297 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar	3	-400	0	0	0
Avskrivninger	10	-14 965	-14 965	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	4	-5 125	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 233	-74 083	-76 000	-81 500
Konsulenthonorar	5	-12 360	-85 081	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	6	-698 803	-327 622	-622 500	-321 500
Forsikringer		-79 379	-77 116	-85 000	-86 000
Kommunale avgifter	7	-94 075	-90 441	-94 500	-100 000
Energi/fyring		-80 627	-82 466	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 210	-148 350	-153 000	-181 000
Andre driftskostnader	8	-219 317	-199 042	-219 500	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 442 493	-1 103 666	-1 395 500	-1 155 000
DRIFTSRESULTAT		-225 441	219 269	-178 500	142 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 021	376	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 021	376	0	0
ÅRSRESULTAT		-221 420	219 645	-178 500	142 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	219 645		
Fra opptjent egenkapital		-221 420	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	89 792	104 757
SUM ANLEGGSMIDLER		89 792	104 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		1	2 789
Forskuddsbetalte kostnader		83 152	60 661
Andre kortsiktige fordringer	11	3 600	0
Driftskonto OBOS-banken		325 660	549 812
Sparekonto OBOS-banken		404 034	400 679
SUM OMLØPSMIDLER		816 482	1 013 941
SUM EIENDELER		906 274	1 118 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		863 004	1 084 424
SUM EGENKAPITAL		863 004	1 084 424
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 155	2 957
Leverandørgjeld		40 115	31 317
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 270	34 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		906 274	1 118 698
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 28.03.2023
Styret i Boligsameiet Sole Allè 59 Og 61

Christel Armid Nielsen /s/

Tordis Digernes /s/

Paul-eldor Johnsrud /s/

Øyvind Hasselstrøm /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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	941 724
TV/bredbånd	148 224
Renovasjon	88 704
Grønttilskudd	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 217 052

NOTE: 3**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 400. Av dette er kr 400 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 475
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
SUM KONSULENTHONORAR	-12 360

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-467 604
Drift/vedlikehold VVS	-9 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 834
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 415
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-698 803

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 107
Renovasjonsavgift	-91 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-94 075

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 085
Driftsmateriell	-9 761
Vaktmestertjenester	-144 308
Renhold ved firmaer	-49 480
Andre fremmede tjenester	-868
Trykksaker	-655
Andre kontorkostnader	-1 209
Bank- og kortgebyr	-2 901
Velferdskostnader	-2 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-219 317

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
SUM FINANSINTEKTER	4 021

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2019	149 652	
Avskrevet tidligere	-44 895	
Avskrevet i år	-14 965	
		89 792

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		89 792
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 965
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring		3 600
-----------------	--	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		3 600
---	--	--------------



Forslag

A) Endring av vedtekter (2/3 flertall).

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i henhold til forslag.

Endringer/tillegg i uthevet skrift. Det er bare punkter med endringer som er tatt med her.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 22.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt ved stiftelse. Endret på årsmøte 28. april 2020. **Endret på årsmøte 24. April 2023.**

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseiere disponerer parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Det er ikke alle seksjoner som har parkeringsplass.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i **tråd med gjeldende avtaler/systemer sameiet har i forbindelse med lading. Ladepunktet skal ha** tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales **til eget strømselskap** etter målt forbruk der måler er installert, eller **til gjeldende firma i tråd med gjeldende avtaler/systemer sameiet har i forbindelse med lading.**

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som



- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, **sisterner**, varmtvannsbereder, **panelovner**, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) faste installasjoner som aggregat for balansert ventilasjon, varmepumpe og kjøkkenventilator**
- k) påse at ikke nøkler kommer på avveie. Bare styret kan bestille nye systemnøkler.**

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i **punkt 5-1 (2)**, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. 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.

B) Vedtektsendring styremedlemmer (2/3 flertall)

Endre tekst antall styremedlemmer i 8-1 : Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3-5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: vedtektene endres



Annenn informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6555391. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



7996 Bs Sole Alle 59 og 61

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**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.