



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 120 700	2 754 602
Sum inntekter		3 120 700	2 754 602
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 051 859	1 888 127
Sum kostnader		2 234 419	2 070 687
Driftsresultat		886 281	683 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 346	36 268
Sum finansinntekter		48 346	36 268
Annen finanskostnad		339 851	243 556
Sum finanskostnader		339 851	243 556
Netto finans		-291 505	-207 288
Resultat før skattekostnad		594 776	476 627
Årsresultat		594 776	476 627
Totalresultat		594 776	476 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 776	476 627
Sum overføringer og disponeringer		594 776	476 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		281 964	260 048
Sum fordringer		281 964	260 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 338	933 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 338	933 653
Sum omløpsmidler		1 517 302	1 193 701
SUM EIENDELER		1 517 302	1 193 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 870 523	4 465 300
Sum opptjent egenkapital		-3 870 523	-4 465 300
Sum egenkapital		-3 870 523	-4 465 300
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 852 980	5 174 196
Sum annen langsiktig gjeld		4 852 980	5 174 196
Sum langsiktig gjeld		4 852 980	5 174 196
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 641	67 385
Leverandørgjeld		438 142	393 836
Annen kortsiktig gjeld		12 063	23 584
Sum kortsiktig gjeld		534 846	484 805
Sum gjeld		5 387 826	5 659 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 517 302	1 193 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371077

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 120 700	2 754 602
Sum inntekter		3 120 700	2 754 602
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		2 051 859	1 888 127
Sum kostnader		2 234 419	2 070 687
Driftsresultat		886 281	683 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 346	36 268
Sum finansinntekter		48 346	36 268
Annen finanskostnad		339 851	243 556
Sum finanskostnader		339 851	243 556
Netto finans		-291 505	-207 288
Resultat før skattekostnad		594 776	476 627
Årsresultat		594 776	476 627
Totalresultat		594 776	476 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 776	476 627
Sum overføringer og disponeringer		594 776	476 627



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		281 964	260 048
Sum fordringer		281 964	260 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 338	933 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 338	933 653
Sum omløpsmidler		1 517 302	1 193 701
SUM EIENDELER		1 517 302	1 193 701
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 870 523	4 465 300
Sum opptjent egenkapital		-3 870 523	-4 465 300



Sum egenkapital	-3 870 523	-4 465 300
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 852 980	5 174 196
Sum annen langsiktig gjeld	4 852 980	5 174 196
Sum langsiktig gjeld	4 852 980	5 174 196
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 641	67 385
Leverandørgjeld	438 142	393 836
Annen kortsiktig gjeld	12 063	23 584
Sum kortsiktig gjeld	534 846	484 805
Sum gjeld	5 387 826	5 659 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 517 302	1 193 701



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4165

Bs Solåsen Terrasse



Velkommen til årsmøte i Bs Solåsen Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 18:00, Cato senteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brannvarslere i garasjeanleggene
8. Fjerne sprosser på vinduene.
9. Avsetting til et fond for vedlikehold, oppgradering, endringer ol.
10. Øke felleskostnadene
11. Nødvendig utbedre beslag, takrenner og betong
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bs Solåsen Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslått møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-



Sak 7

Brannvarslere i garasjeanleggene

Forslag fremmet av:

Kari Wethal og Sven Ole Moen Glimmerveien 25

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt anseelig antall el-biler i sameiet.

Dette kan utgjøre en økt fare for Brann i garasjene. En brann i garasjeanlegget vil kunne skade bygningsmasse i den grad at den vil bli ubrukelig i lang tid.

Det er flere firmaer som tilbyr seriekoblede varslere som varsler beboere via en app.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å innhente tilbud på aktuelle løsninger.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente anbud og forslag til egnede installasjoner, samt iverksette installasjon.-

A): Kostnadene fordeles etter sameierbrøk i henhold til vedtektenes punkt 6 B): Kostnadene legges til fellesutgiftene.

Sak 8

Fjerne sprosser på vinduene.

Forslag fremmet av:

Torill og Magne Pedersen Glimmerveien 71

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grunn til det er fordi sprossene er slitt og delvis ødelagt, både sprosser og feste. Derrest fordi de er til hinder ved vinduspuss. Å ta ned og sette de opp igjen medfører økt slitasje.

Noen har allerede tatt bort sprosser. Det bør da være en mulighet for alle å kunne gjøre det.

Forslag til vedtak

Sprossene fjernes fra alle vinduer i hele sameiet.



Sak 9

Avsetting til et fond for vedlikehold, oppgradering, endringer ol.

Forslag fremmet av:

Torill og Magne Pedersen Glimmerveien 71

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vedlikeholdsoppgavene blir stadig flere fremover, bør det settes av til et fond

Forslag til vedtak

Felleskostnadene (unntatt utgiftene til Vaktmester/TV-Bredbånd/heis/lån/trappevask) økes med 5% der de 5% øremerkes et fond. Midlene bør holdes avskilt, for eksempel på en egen konto. Styret bør utarbeides en oversikt over prioriterte oppgaver som er fremfor oss og med mulige kostnadsoverslag.

Sak 10

Øke felleskostnadene

Forslag fremmet av:

Lars Erik Lorentzen Glimmerveien 55

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvorfor øke felleskostnadene

Foreslått for å unngå unødvendig høy og dyr gjeld i sameiet, spesielt i en tid der vedlikeholdsbehovet vil øke. På flere sameiemøter er det vist til betydelige investeringsbehov fremover. Hvis sameiet bare finansierer dette med økt gjeld vil gjelden mangedoble seg ila kort tid.

Hvorfor 1500 kroner?

Fordi det vil sørge for at gjeldsnivået holdes lavere over tid. Kostnaden ved lånet må uansett seksjonseierne betale, men lånet koster betydelig mer hvis sameiet tar opp lån på seksjonseiernes vegne.

- Sameie har ca. 5 millioner kroner i gjeld i dag

- Årlige rentekostnader med 5 mill NOK i gjeld tilsvarer rentekostnader på 250.000-375.000 kr, avhengig av rentenivå, som ikke kan brukes til vedlikehold som snøbrøyting, heisfixing, betongfixing og annet.

- En økning i felleskostnader på 1500 kroner (i snitt per seksjon) vil medføre en nedbetaling av dagens gjeld på ca. 61 måneder = ca 5 år.

- I løpet av de neste årene vil vi også ha behov for nye lån, som medfører at sameiets gjeld etter all sannsynlighet vil bli betydelig høyere enn dagens nivå.

o Bare vedlikeholdskostnader og investeringer knyttet til vannlekkasjer, maling, heisforbedringer, tak og takrenner vil øke gjelden betydelig.



- Et ofte brukt prinsipp er at et lån for et formål bør nedbetales innen et nytt lån må tas opp til samme formål. Eksempelvis: Dagens lån på maling bør nedbetales før vi maler på nytt. Ikke usannsynlig at sameiet må male innen de neste 5 årene. Følges prinsippet over bør lånet nedbetales i løpet av ca. 10 år. Hvis maling koster 8.000.000 kroner (omtrent som sist, inkludert prisstigning), vil det bety at lånet bør nedbetales med 1230 kroner pr mnd pr seksjon - kun for å dekke maling. Med andre ord, ganske likt med forslaget om 1500 kroner.

Hvorfor starte nå?

Fordi reduserte rentekostnader frigjør midler til vedlikehold og fordi vi slipper ekstra store økninger i felleskostnader om få år.

- Sameiet vårt er et attraktivt og godt sted å bo, og det bør være et mål å opprettholde eiendomsstandarden iht. normale/anbefalte standarder, intervaller og anbefaling fra faginstanser.

- Økt nedbetaling av gjeld erstatter ikke beslutningsprosessene for nye investeringer – det må håndteres som før.

- Beslutninger om ytterligere økninger kan tas når vi vet mer om beløp for forventede investeringer.

Styrets innstilling

Styret ser forslaget fra Glimmerveien 55 i sammenheng med forslaget fra Glimmerveien 71. Begge forslagene ønsker å styrke sameiets økonomi, men på to ulike måter. Renten på høyrentekonto er betydelig lavere enn renten på lån. Styret synes forslaget fra Glimmerveien 55 er positivt, det vil redusere lånet og rentekostnadene betraktelig i løpet av kort tid.

Forslag til vedtak

Månedlige felleskostnader økes med et prosentpåslag, ift. dagens felleskostnader, som medfører en snittøkning av felleskostnader på 1500 kroner per seksjon pr mnd. Beløpet skal gå direkte til nedbetaling av lån i sameiet.

Sak 11

Nødvendig utbedre beslag, takrenner og betong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet må i styreperioden bl.a. utbedre beslag, takrenner og betong, det er en kostnad styret ennå ikke har fått en total pris på før årsmøtet. Dette er arbeid som må gjøres vår/sommer/høst 2024. Styret ber derfor om fullmakt fra årsmøtet til å ta opp lån for nødvendig vedlikehold i sameiet dersom kostnadene overstiger egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 2 millioner, dersom dette blir nødvendig, for å dekke kostnadene til nødvendig vedlikehold av beslag, takrenner og betong i sameiet i 2024.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen konstituerer seg selv etter årsmøte, og velger leder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Renée Rasmussen
BT 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leiv-Håkon Åsheim
BT 4

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Erik Stensvold
BT 2
- Lars Erik Lorentzen
BT 3

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Gultvedt
BT 2
- Marit Arntsberg
BT 4
- Sven Ole Moen
BT 1
- Toril Hagen
BT 3

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Naustvik
BT 4
- Dorte Aannestad
BT 1
- Hanne Kristin Utakleiv Lorentzen
BT 3
- Tore Lien
BT 2





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renée Kristin Rasmussen	Glimmerveien 33
Styremedlem	Toril Berntsen	Glimmerveien 35
Styremedlem	Reidar Nilsen	Glimmerveien 113
Styremedlem	Håkon Ola Rønning	Glimmerveien 45
Styremedlem	Kristin Utakleiv	Glimmerveien 51
Varamedlem	Leiv-Håkon Åsheim	Glimmerveien 107
Varamedlem	Anne Britt Heltne Heltmark	Glimmerveien 61
Varamedlem	Sven Ole Moen	Glimmerveien 25
Varamedlem	Erik Stensvold	Glimmerveien 91

Valgkomiteen

Tore Lien	Glimmerveien 87
Hanne Kristin U Lorentzen	Glimmerveien 55
Bente Naustvik	Glimmerveien 117
Jan Greger Værøy-Olsen	Glimmerveien 21

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Bs Solåsen Terrsse

Styrets arbeid 2023-2024

Styrets årsberetning er avgitt for perioden fra ordinært årsmøte 13. mars 2023 til ordinært årsmøte 12. mars 2024.

Styret har gjennomført 2 sameiermøter og 15 styremøter. I tillegg er det avholdt flere bygg og vedlikeholds møter. Det er behandlet mer enn 120 store og små enkeltsaker. Til grunn for Styrets arbeid er sameiets vedtekter, husordensregler og budsjettet for 2023. Det har vært 2 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, og styret ønsker å rette en stor takk til festkomiteen som har sørget for gjennomføringen av arrangementene.

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 2023 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. Styret har i styreperioden satt i gang radonmåling av deler av sameiet. Resultatet av målingene vil foreligge i april/mai 2024.

Informasjon til sameierne

Vibbo brukes som informasjonskanal for sameiet. Her legges all viktig informasjon ut og det er gledelig å se at nesten alle i sameiet bruker Vibbo.

Økonomi

Styret mener sameiets økonomi er under kontroll, kostnadene på varer og tjenester har økt betydelig også i 2023, styret jobber kontinuerlig med å håndtere fremtidig vedlikehold og beholde likviditeten i sameiet.

For flere detaljer henvises det til regnskapet.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan, I tillegg benytter styret seg av den digitale vedlikehold og bærekrafts modulen på styrerommet.no som er styrets arbeidsverktøy. Den nye modulen gir styret en bedre mulighet til å legge inn løpende vedlikehold og planlegge vedlikehold lengre frem i tid.

Bygningsmassen er 20-25 år gammel og det er behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger av kledning, betong flater, blikkenslagerarbeid som beslag, takrenner, nedløp og lignende, det er også viktig at alle seksjonseiere følger med og vedlikeholder sine terrasser. Det er gjennomført tilstandsvurdering på alle terrasser i styreperioden, den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å rette opp feil og mangler i henhold til vedtektene. Styret vil gå over alle beslag i 2024.



Bs Solåsen Terrsse

Vann har skapt problemer for sameiet også i 2023. Alle utfordringene som har oppstått og som omfatter eierseksjoner er blitt ivaretatt. Styret har jobbet hele høsten med vanninntrenginger i garasjene i byggetrinn 1 og 3, styret har kontaktet eksperter for å se på tilstanden til betongen i garasjene, men også sett over tilstanden til betongen i hele sameiet. Arbeidet med å kartlegge tilstand og utbedre skader er ikke slutført innen årsmøtet, men vil pågå utover vår og sommer.

Annet

Styret har hentet inn priser og informasjon angående ventilasjonsanleggene i sameiet. Alle seksjonseiere har fått et tilbud på rensing, nullstilling og en status på eget anlegg. Dette arbeidet vil bli gjennomført i mars 2024. Styret setter stor pris på den store oppslutningen rundt dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på 594 776 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag på lånet 321 216

Resultat – avdrag = 273 560,-

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 982 457.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 870 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Renovasjon

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Solåsen Terrasse.

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.

Lån

Bs Solåsen Terrasse har lån i Handelsbanken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 4,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Solåsen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll 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:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	15 av 24	Årsrapport.pdf	



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	16 av 24	Årsrapport.pdf	



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 113 862	2 751 984	3 098 000	3 309 000
Andre inntekter	3	6 838	2 618	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 120 700	2 754 602	3 098 000	3 309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-22 500
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 188	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-146 130	-140 510	-147 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-201 675	-31 851	-25 000	-160 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	-3 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-489 010	-654 305	-940 000	-870 000
Forsikringer		-370 677	-325 911	-375 000	-407 000
Kommunale avgifter	9	-118 676	-108 872	-110 000	-130 000
Energi/fyring		-149 876	-188 250	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 768	-256 536	-270 000	-283 000
Andre driftskostnader	10	-298 522	-170 055	-190 000	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 234 419	-2 070 687	-2 449 000	-2 637 000
DRIFTSRESULTAT		886 281	683 915	649 000	672 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 346	36 268	0	0
Finanskostnader	12	-339 851	-243 556	0	-670 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-291 505	-207 288	0	-670 000
ÅRSRESULTAT		594 776	476 627	649 000	2 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		594 776	476 627		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		273	220
Forskuddsbetalte kostnader		112 078	103 693
Andre kortsiktige fordringer	13	169 613	156 135
Driftskonto OBOS-banken		452 373	658 364
Sparekonto OBOS-banken		782 965	275 289
SUM OMLØPSMIDLER		1 517 303	1 193 701
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 517 303	1 193 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 870 523	-4 465 300
SUM EGENKAPITAL		-3 870 523	-4 465 300
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 852 980	5 174 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 852 980	5 174 196
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 063	23 584
Leverandørgjeld		438 142	393 836
Påløpte renter		84 641	67 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		534 846	484 805
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 517 303	1 193 701
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Son, 12.02.2024

Styret i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Renée Kristin Rasmussen /s/

Toril Berntsen /s/

Reidar Nilsen /s/

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 857 624
Lån vedr. fasade	615 636
Bredbånd/Kabel-TV	270 144
Heis	135 156
Heis - ekstrakostnader	96 525
Vaktmester	69 888
Strøm til bil	44 860
Trappevask btr 4	15 264
Strømvagn.	8 750
Avregning heiskostnader	15
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 113 862

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning strøm el-bil	6 799
Regnskapskorrigeringer	39
SUM ANDRE INNETEKTER	6 838

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-184 088
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 588
SUM KONSULENTHONORAR	-201 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 010
Drift/vedlikehold VVS	-34 592
Drift/vedlikehold elektro	-119 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 335
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 758
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 045
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-489 010

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-118 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 676

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 023
Vaktmestertjenester	-189 594
Renhold ved firmaer	-16 766
Snørydding	-51 275
Andre fremmede tjenester	-1 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-900
Andre kontorkostnader	-705
Gaver	-2 064
Bank- og kortgebyr	-3 219
Velferdskostnader	-2 812
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 522

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 942
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 676
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	559
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 169
SUM FINANSINTEKTER	48 346

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-339 851
SUM FINANSKOSTNADER	-339 851

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering terminforfall lån som gjelder 2024	169 613
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	169 613

**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 verdøkninger 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. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 350 000
Nedbetalt tidligere	1 175 804
Nedbetalt i år	321 216
	<u>-4 852 980</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 852 980



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 4165 Selskapsnavn: Bs Solåsen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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