



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 886 344
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLÅSEN III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Norian Regnskap AS
Stortingsgata 2
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Asta Sluckaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 149 376	1 020 624
Annen driftsinntekt		771 153	512 261
Sum inntekter	3	1 920 529	1 532 885
Kostnader			
Lønnskostnad	2	110 050	110 939
Annen driftskostnad		1 342 196	1 501 364
Sum kostnader		1 452 246	1 612 303
Driftsresultat		468 283	-79 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		263	176
Annen finansinntekt		76 896	74 272
Sum finansinntekter		77 159	74 448
Annen finanskostnad		17 042	5 813
Sum finanskostnader		17 042	5 813
Netto finans		60 117	68 635
Ordinært resultat før skattekostnad		528 400	-10 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		528 400	-10 783
Årsresultat		528 400	-10 783
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Udekket tap			-165 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		528 400	154 217
Sum overføringer og disponeringer		528 400	-10 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			
Kundefordringer		123 987	59 518
Andre fordringer		20 806	100 953
Sum fordringer		144 793	160 471
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	626 446	574 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 446	574 945
Sum omløpsmidler		771 239	735 416
SUM EIENDELER		771 239	735 416

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	437 585	-90 815
Sum opptjent egenkapital		437 585	-90 815
Sum egenkapital		437 585	-90 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	361 505	397 338
Sum annen langsiktig gjeld		361 505	397 338
Sum langsiktig gjeld		361 505	397 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-34 119	90 425
Skyldige offentlige avgifter		2 586	3 005
Annen kortsiktig gjeld		3 681	335 463
Sum kortsiktig gjeld		-27 852	428 893
Sum gjeld		333 653	826 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 238	735 416



SOLÅSEN 3 - ÅRSRAPPORT 2018/2019

Styret har gjennomført følgende arbeid i 2018/2019 – i inneværende valgperiode (24.5.18 – 7.5.19).

STYREMØTER:

Det er gjennomført 5 styremøter /arbeidsmøter i løpet av perioden. Dette året har det mest vært fortløpende kontakt i styret, da det har vært mange problematiske/tidkrevende saker.

VELMØTER:

Det er gjennomført 4 uformelle Velmøter i løpet av perioden. Her er det også kontinuerlig kontakt med styrelederne i Solåsen 1, 2 og 3.

DUGNAD:

Det er gjennomført en dugnad i perioden, 2. mai 2019.

KORT OVERSIKT OVER EN DEL AV OPPGAVENE I 2018/19:

- Det er mange henvendelser angående installasjon av el-bil ladere i garasjen. Kontakt med elektrikerfirma som er leid inn til å installere «slyngene» i garasjene. Videre er det brukt mye tid til å finne eiere av parkeringsplasser i Blokk A og B. Det er mange som FORTSATT ikke har levert skjøte på garasjeplassen, selv om styret har bedt om dette. Styret har nå kontakt med advokat for å sikre at fremdriften gjøres etter gjeldende lovverk.
- Etter at vi tidligere byttet heisleverandør fra Schindler til Kone, gikk utgiftene mye ned. Dessverre blir heisene fortsatt brukt på en slik måte at vi fortsatt har unødvendige arbeid og utgifter til reparasjon.



- Styret har fått fremforhandlet ny fordelingsnøkkel med Solåsen 1 og 2 i forhold til fordeling av utgifter til vaktmester. Dette har vært mye arbeid og en meget ugrei prosess.
- Vi har innhentet tilbud på maling av blokkene i Solåsen 3. Vi har fortsatt befaring som venter på flere tilbud. Dette er dessverre mye dyrere enn hva som ble forespeilet oss i fjor. Tas opp til diskusjon på årsmøtet.
- Vi har dette året hatt mye arbeid i forbindelse med at vi har hatt skadedyr i vårt sameie. Det har vært både kakerlakker og veggdyr, og det har vært påvist skadedyr i 5 forskjellige leiligheter. Det har vært foretatt tiltak for utrydning, og også sjekk av alle tilstøtende leiligheter. Det er et stort problem at beboerne ikke opplyser om dette, med en gang det oppstår.
- Kjøring på gangvei. Vi har fortsatt store problemer med at det kjøres mye, og fort på gangveien. Dette går stort sett kun utover oss i Solåsen 3. Dette medfører fare for barn som leker!! Vi har tatt opp dette gjentagende ganger med Solåsen 1 og 2, for å bytte bom, noe de ikke har ønsket. Vi jobber fortsatt med saken, og det kan nå se ut som om lås blir byttet i løpet av kort tid. Dette er en lås som du ikke får ut nøkkelen av, hvis porten ikke er lukket. Vi håper dette vil medføre mindre kjøring på gangveien, hvor det er forbudt å kjøre.
- Gjennomført, og fortsatt pågående kontakt med beboere angående opprydding av parabol, hekk-klipping, «innglassing/plast» av terrasser, søppel, m.m. Det er dessverre mange som fortsatt ikke har utført endringer styret har bedt dem om. Det oppbevares fortsatt søppel på terrasser og svalganger. Styret følger opp med informasjonsbrev, og gebyr.
- Det ble i fjor sommer utført maling av de nyoppståtte stakittgjerdene.
- Vi er fortsatt ikke fornøyd med leverandør av videoovervåkingsutstyret. Styret har fortløpende kontakt med leverandør, uten at det har skjedd noen forbedring. Solåsen 1 og 2 har også klaget.



Arbeidet pågår fortsatt for å få dette til å fungere tilfredsstillende. Solåsen 1, 2 og 3 er enige om å si opp kontrakten så fort den utløper.

- Oppfølging av leilighet med vannlekkasje. Forsikringsselskap er kontaktet. Styret må vurdere saken etter rapport fra forsikringsselskapet foreligger.
- 1 Oppfølging av ordensregler.
Det er brukt enormt mye tid i forbindelse med beboere som ikke følger ordensregler. Brev, kontakt pr telefon, oppfølging, og i flere tilfeller gebyr.
- 2 Oppfølging av ordensregler.
Styret skal møte i Forliksrådet i begynnelsen av juni i forbindelse med uavklart sak i forhold til at ordensregler ikke blir fulgt.
- Utleieleiligheter: det går fortsatt med mye tid til oppfølging av enkelte utleieleiligheter. I tillegg blir vi påført ekstra kostnader i forbindelse med enkelte av disse. Her har det ikke vært noen bedring.
- Det har vært utført befaringer på diverse arbeider. Dette er forholdsvis tidkrevende arbeid, da en må ta fri fra jobben.
- Løpende drift.

Oslø, 07.09.19

Solåsen lli Boligsameie

Hans Solbakken
Styrets leder

Gunn Marit Svendsen
Styremedlem

Dag Lange
Styremedlem



Årsoppgjørrapport

Solåsen Iii Boligsameie
2018



Årsregnskap for Solåsen lli Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter		1 149 376	1 020 624	1 069 344	1 069 344
Annen driftsinntekt		771 153	512 261	313 360	313 360
SUM DRIFTSINNTEKTER	3	1 920 529	1 532 885	1 382 704	1 382 704
Lønn og andre personalkostnader	2	110 050	110 939	110 939	110 939
Vaktmestertjeneste		120 549	118 560	120 500	124 600
Kostnader lokaler	3	215 670	232 112	130 800	135 500
Kabel TV		193 920	195 952	199 200	196 600
Kommunale avgifter		269 319	250 523	287 800	295 200
Strøm		40 633	42 100	42 800	44 300
Reparasjon, vedlikehold	3	236 381	357 282	139 000	129 000
Fremmede tjenester	3	79 104	75 781	77 400	80 200
Kontorkostnader	3	19 350	8 954	9 200	15 850
Forsikringer, garantier		156 403	158 391	161 300	167 300
Andre kostnader	3	10 868	61 710	11 899	12 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 452 246	1 612 302	1 290 838	1 311 988
DRIFTSRESULTAT		468 283	-79 418	91 866	70 716
Finansinntekter		77 159	74 448	53 176	53 276
Finanskostnader		17 043	5 813	17 000	19 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		60 117	68 635	36 176	34 276
ÅRSRESULTAT		528 400	-10 783	128 042	104 992
Resultat		528 400	-10 783	128 042	104 992
Overført annen egenkapital		528 400	-10 783	0	0
SUM DISPONERT		528 400	-10 783	0	0




Balanse
Solåsen Iii Boligsameie

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Kundefordringer		123 987	59 518
Forskuddsbetalte kostnader		20 806	100 953
Sum fordringer		144 793	160 471
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	626 446	574 945
SUM OMLØPSMIDLER		771 239	735 416
SUM EIENDELER		771 239	735 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	5	437 585	-90 815
Sum opptjent egenkapital		437 585	-90 815
SUM EGENKAPITAL		437 585	-90 815
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	361 505	397 338
Sum annen langsiktig gjeld		361 505	397 338
Leverandørgjeld		-34 119	90 425
Skyldige offentlige avgifter		2 586	3 005
Annen kortsiktig gjeld		3 681	335 463
Sum kortsiktig gjeld		-27 851	428 893
SUM GJELD		333 654	826 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 239	735 416

OSLO, 07.05.19
Styret for Solåsen Iii Boligsameie


Hans Solbakken
Styrets leder


Gunn Marit Svendsen
Styremedlem


Dag Lange
Styremedlem

Balanserapport 2018 for Solåsen Iii Boligsameie



Disponible midler

Solåsen Iii Boligsameie

	2018	2017
A. Disponible midler pr. 01.01.	306 523	-80 032
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	528 400	-10 783
Endring langsiktige lån	-35 833	397 338
B. Årets endring i disponible midler	492 567	386 555
C. Disponible midler 31.12.	799 090	306 523

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	144 793	160 471
Kontanter og Bank	626 446	574 945
Omløpsmidler	771 239	735 416
Kortsiktig gjeld	27 851	-428 893
Disponible midler	799 090	306 523

Disponible midler for Solåsen Iii Boligsameie



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Note 2 Lønnskostnader

	2018	2017
Styrehonorar/Lønn	92 400	93 093
Feriepenger	4 050	4 137
Arbeidsgiveravgift	13 600	13 709
Sum lønnskostnader	110 050	110 939

Antall årsverk: 0,1

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

	2018
Felleskostnader	1 149 376
Garasjeleie	37 900
Fakturert kabel-tv	97 440
Fakturert bredbånd	138 720
Renhold heis	36 000
Avregning Solåsen I og Solåsen II	434 743
Andre inntekter	26 350
Sum driftsinntekter	1 920 529

Kostnader lokaler

	2018
Snøbrøyting	13 703
Annen kostnad lokaler	40 434
Siemens	130 751
Sikkerhetsgruppen	30 782
Sum kostnader lokale	215 670

Reparasjon og vedlikehold

	2018
Rep. og vedlikehold bygninger	26 748
Montering av 10 stk. lyskastere	106 500
Malerarbeid gjerde, Klipping av hekker	57 250
Brannvarsling og skallsikring, annet	2 309
Heis serviceavtale	16 154
Heiskostnader	17 420
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	236 381



Fremmede tjenester

	2018
Forretningsførsel	54 925
Ligningspapirer	6 600
Styreportal	2 438
Andre fremmede tjenester	15 141
Sum fremmede tjenester	79 104

Kontorkostnader

	2018
EDB-kostnader	6 250
Telefon/heistelefon	10 100
Portotjenester	3 000
Sum kontorkostnader	19 350

Andre kostnader

	2018
Møtekostnader	3 683
Bank og kortgebyrer	3 789
Andre kostnader	3 396
Sum andre kostnader	10 868

Note 4 Drift- og bundne midler

	2018
Driftskonto	625 274
Skattekonto	1 172
Restsaldo per 31.12.	626 446

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kroner: 1 172
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2018 utgjorde kr:1170.

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	-90 815	-90 815
Årsresultat	528 400	528 400
Egenkapital 31.12.	437 585	437 585



Note 6 Langsiktig gjeld

	2018
Opprinnelig lånesum	400 000
Restlån per 01.01.	397 338
Nedbetalt i år	35 833
Restsaldo per 31.12.	361 505

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2027
Renter: 4,20%

Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på 361 505 til kredittinstitusjoner.



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Solåsen III Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet til Solåsen III Boligsameie som viser et overskudd på kr 528 400. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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.

side 1

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolittveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører



Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener jeg at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Monge Revisjon
Ski, 07.05.2019


Lill Ann Monge
Registrert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolittveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

side 2