



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 612 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Kulturhusgata 30
1473 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Morten Søråa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	2 057 556	2 010 828
Annen driftsinntekt	3	17 000	17 028
Sum inntekter		2 074 556	2 027 856
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5, 6, 7	208 229	216 418
Annen driftskostnad	8, 9, 10, 11	1 588 227	1 738 540
Sum kostnader		1 796 456	1 954 958
Driftsresultat		278 100	72 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	11 478	15 933
Sum finansinntekter		11 478	15 933
Netto finans		11 478	15 933
Ordinært resultat før skattekostnad		289 578	88 831
Ordinært resultat etter skattekostnad		289 578	88 831
Årsresultat		289 578	88 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 580	88 831
Sum overføringer og disponeringer		289 580	88 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		70	3 239
Andre fordringer		2 595	79 996
Sum fordringer		2 665	83 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 928	1 262 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 928	1 262 936
Sum omløpsmidler		1 533 593	1 346 171
SUM EIENDELER		1 533 593	1 346 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum opptjent egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 859	271 414
Annen kortsiktig gjeld	13	79 929	9 531
Sum kortsiktig gjeld		178 788	280 945
Sum gjeld		178 788	280 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 593	1 346 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 858758

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 612 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Kulturhusgata 30
1473 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Morten Søraa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 25.10.2021



Organisasjonsnr: 915 612 938
SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	2 057 556	2 010 828
Annen driftsinntekt	3	17 000	17 028
Sum inntekter		2 074 556	2 027 856
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5, 6,	208 229	216 418
Annen driftskostnad	8, 9, 10,	1 588 227	1 738 540
Sum kostnader		1 796 456	1 954 958
Driftsresultat		278 100	72 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	11 478	15 933
Sum finansinntekter		11 478	15 933
Netto finans		11 478	15 933
Ordinært resultat før skattekostnad		289 578	88 831
Ordinært resultat etter skattekostnad		289 578	88 831
Årsresultat		289 578	88 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 580	88 831
Sum overføringer og disponeringer		289 580	88 831



Organisasjonsnr: 915 612 938
SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		70	3 239
Andre fordringer		2 595	79 996
Sum fordringer		2 665	83 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 928	1 262 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 928	1 262 936
Sum omløpsmidler		1 533 593	1 346 171
SUM EIENDELER		1 533 593	1 346 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum opptjent egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum egenkapital		1 354 805	1 065 225
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 859	271 414
Annen kortsiktig gjeld	13	79 929	9 531
Sum kortsiktig gjeld		178 788	280 945
Sum gjeld		178 788	280 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 593	1 346 170



Organisasjonsnr: 915 612 938
SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00



Protokoll til årsmøte 2021 for Solheim Terrasse E/S

Organisasjonsnummer: 915612938

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Hege Sætra og Svein Mathisen

Vedtak

Hege Sætra og Svein Mathisen

Antall stemmer for vedtak: 33

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Styrets innstilling

Som beskrevet foran.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





4. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Som beskrevet foran.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Antall stemmer for vedtak: 33

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling

Foreslått av valgkomite og styret

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jon Gullbrekken (33 stemmer)

Anne Grete Opøien (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Gullbrekken

Anne Grete Opøien

6. Valg av valgkomité

Ny valgkomité velges for 1 år

Styrets innstilling

Gerdunn Spjelkevik og Trond Gundersen

Vedtak

Begge velges av seksjonseierne

Antall stemmer for vedtak: 33

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





Til seksjonseierne i Solheim Terrasse E/S

Velkommen til årsmøte, onsdag 19. mai 2021 kl.18.00, Thon Hotell, Triaden.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Solheim Terrasse E/S 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 Solheim Terrasse E/S
avholdes onsdag 19. mai 2021, kl.18.00, Thon Hotell Triaden

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

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra seksjonseierne
Det har ikke kommet inn noen forslag fra seksjonseierne.
- B) Forslag fra styret
Styret har ingen forslag til behandling på årsmøtet.

5. SAKER TIL DISKUSJON

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo, 23.mars 2021
Styret i Solheim Terrasse E/S

Morten Søråa(s) Eli Marie Aune(s) Jon Gullbrekken(s)



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Søråa	Kulturhusgata 30
Styremedlem	Eli Marie Aune	Kulturhusgata 30
Styremedlem	Jon Gullbrekken	Kulturhusgata 30
Varamedlem	Randi Margrethe Frantzen	Kulturhusgata 30

Valgkomiteen

Ingrid Gulbrandsen	Kulturhusgata 30
Olav Aune	Kulturhusgata 30

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solheim Terrasse E/S

Sameiet består av 50 seksjoner.

Solheim Terrasse E/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915612938, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Kulturhusgata 30

Gårds- og bruksnummer:
101 178

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Solheim Terrasse E/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



STYRETS ARBEID

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. Av konkrete arbeidsoppgaver, ut over det generelle nevnt ovenfor, ønsker Styret å opplyse følgende:

Sammendrag om Styrets arbeid i driftsåret 2020

En stor del av Styrets arbeid har vært kontinuerlig administrativt arbeid som kreves for å opprettholde en fungerende drift av Sameiet. I dette inngår bl.a. kostnadskontroll, behandling av fakturaer, innrapporteringer, behandle henvendelser fra leverandører og Seksjonseiere, delta i og organisere møter (har ikke vært aktuelt i 2020 p.g.a. covid-19), sørge for intern informasjon etc.

Kulturhusgata 30 er et moderne, men komplisert bygg der drift av Sameiets tekniske anlegg og fellesarealer krever stor oppmerksomhet fra Styret. Å sikkerstille at driftskostnadene holdes under kontroll krever kontinuerlig oppfølging av leverandører med tilbudsinnhenting og vurdering av hva som er gunstig for Sameiet. Valg av tekniske løsninger, type brannvern tjeneste har også vært i styrets fokus.

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet i alt 55 saker.

Mange av sakene gjelder den generelle driften av Sameiet. For den enkelte Seksjonseier er dette trivielt, men er viktig for styret og avgjørende for at Sameiet driftes godt.

Ut over daglig god drift, legger vi spesielt vekt på:

1. God intern informasjon

a. Hjemmeside

Denne oppdateres med mer generell informasjon. Også eksterne har tilgang til hjemmesiden vår og det som legges ut må derfor preges av det. Siden er populær og er besøkt 21223 ganger i kalenderåret 2020 og hele 61513 ganger siden den ble opprettet.

b. Elektronisk informasjonstavle

Denne brukes til å informere raskt om interne forhold som hender umiddelbart og om saker som ikke nødvendigvis har noen interesse eksternt. Den benyttes også til å henvise til mer utfyllende informasjon sendt alle på e-post.

NB! Det er viktig å ta seg tid til å sjekke hva som står på tavlen med jevne mellomrom da informasjon her erstatter den tidligere tradisjonelle papir informasjonen.,

Alle Seksjonseiere kan ta initiativ til hva som kan legges ut, men må gå via Styreleder for å få dette gjort.

c. E-post

E-post er fortsatt i bruk for å gi mer omfattende informasjon. De få som ikke har e-post får denne informasjon på papir.



2. HMS

Som tidligere bæres denne «fane» høyt. Eksterne leverandører av tjenester gir oss høy score for dette arbeidet.

Hva som gjøres dokumenteres i rapporter registrert under HMS-fliken i OBOS' system kalt Styrerommet. Ut over dette gjennomføres kontrollrunde hver 14. dag der alle fellesrom blir besiktiget opp mot vedtatte HMS-regler for Sameiet samt at for alle tekniske installasjoner blir det ført protokoll som befinner seg ved de forskjellige installerte maskiner og apparater. Etter den 14-daglige kontrollrunde, lages en rapport som er samlet i Sameiets nettarkiv.

3. Plassering av Sameiets midler

Styret har gjort avtale om plassering av kr.900.000,- på NIBOR90-konto i OBOS-banken. Dette binder kapitalen med 90 dagers oppsigelse, men gir noe bedre rente. Renten for 2020 er, uavhengig av pengeplassering i bank, veldig lav og ble totalt kr.11.478,- mot kr.15.933,- i 2019.

Sameiets kapital per 31.12.20 er på kr.1.530.928,- og plassert som følger:

- i. Driftskonto i OBOS-banken kr.557.352,-
- ii. Sparekonto i OBOS-banken kr. 43.164,-
- iii. NIBOR90 i OBOS-banken kr.930.412,-

4. Diverse oppfølginger vis á vis JM

5-årsreklamasjonstid utløp i august 2020. Alle fremførte reklamasjoner og av JM aksepterte saker, er avsluttet.

5. Vaktmesterordninger

Sameiet har i 2020 hatt avtale med:

- a. Vaktmesterkompaniet
- b. Akershus Renhold
- c. MRS Rydding og service

Avtaler og priser er jevnlig kontrollert for å sikre at vi har gode og tilfredsstillende leveranser av tjenester målt opp mot hva vi betaler.

6. Brannovervåkning

Adecco, FIRESAFE og Nedre Romerike Brann og Redningstjeneste (110) er aktørene i denne beredskapen. Dette har fungert tilfredsstillende siste år. Ingen brannalarm er utløst etter januar 2020.

7. Teknisk kompetanse i huset

Styremedlem Jon Gullbrekken er vårt tekniske alibi når det gjelder fellesrom.

Morten Søraa og Jon Gullbrekken bistår ved heisstans, slik det er informert om i oppslag i heisen. Ut over dette må Styret og den enkelte rekvirere hjelp utenfra.



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Regnskap

Da budsjettet for 2020 ble laget i januar, så vi for oss en anstrengende utvikling av pris på strøm og oppvarming. Som kjent ble dette gjort til skamme og strømprisene ble nesten historisk lave. Dette ga som resultat et overskudd i regnskap 2020 på kr.289.580,-.

Dugnad

P.g.a. covid-19 ble det ikke avholdt dugnad i 2020

Asfaltering

Diverse skader på asfalt ble reparert høsten 2019. Ny skade har oppstått i løpet av året og vil bli reparert i 2021.

Vaktmester

Tjenestene utføres tilfredsstillende, etter forutsetningene. Gjeldende avtaler går uendret videre i 2021.

Systemnøkler

Ekstra systemnøkler kan bestilles via Styret.

Følgende service- og leverings-avtaler er gjeldende

- Akershus Energi Varme – fjernvarme
- Vaktmesterkompaniet – grøntanlegg, snøbrøyting og strøing
- MRS Rydding og service – daglige vaktmestertjenester
- 110 (Nedre Romerike Brann- og Redningstjeneste) - brannvarsling
- Elkraft - elektrisk strøm fellesområde
- Envac – ventiler og nedkast søppelanlegg
- Kone Care – Heis
- Monteringsservice – garasjeporter
- Bravida (Oras) – ventilasjon
- Romerike Låsservice – nøkler og låser fellesområde
- FIRESAFE AS – brannalarmanlegg og nød belysning
- Strømmen Elektro – elanlegg
- Østlandske VVS – vann- og varmeanlegg

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI Forsikring med polisenummer 3321029.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannapparat eller brannslange. Det er Seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. I 2020 valgte imidlertid styret å gjøre en styrt kontroll av brannapparatene i alle leiligheter da 5 år har gått og lovverket krever sertifisering av brannapparatene med 5 års frekvens. Kontroll av brannvernustyr inne i den enkelte leilighet må gjøres av den enkelte. Feil på noe knyttet til fellesanlegget må meldes snarest til Styret.



Brannberedskap.

Utløst brannalarm går direkte til 110 Lørenskog Brannstasjon som rykker ut. Dette gir stor sikkerhet p.g.a. nærhet, men er relativt dyrt. Falske alarmer kan påføre oss unødige og høye kostnader. NB! Ved falsk alarm ring 64 91 31 00.

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.

Sameiet har ingen ansatte, men kjøper tjenester der det er behov for det. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

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.



UTSIKTER FOR 2021

2021 blir nok et kostnadmessig utfordrende år, spesielt på grunn av store økninger i kommunale avgifter. P.g.a. store etterslep og en kraftig økning i innbyggerantall har kommunen mye å gjøre innenfor dette området. Vi er informert om en kraftig økning for inneværende år. Se kommentarer til budsjett 2021.

Strømprisene rapporteres også å få en helt annen utvikling enn hva vi erfarte i 2020. Det foreligger mye usikkerhet som utfordret oss i budsjettarbeidet.

Hovedoppgavene for 2021 vil etter Styrets mening bli:

1. Å følge opp at Sameiets underleverandører som det er undertegnet service- og leverings-avtale med:
 - a. Leverer som avtalt
 - b. Leverer innenfor rammene av de vedtatte og signerte HMS-forpliktelser som Sameiet har stilt.
 - c. Levere til avtalte priser og betingelser.
8. Drift av Sameiets tekniske anlegg og fellesarealer.
9. Følge opp HMS-reglementet som Styret har forpliktet seg til å følge og som er overensstemmende med hva som gjelder for et boligsameie.
10. Fortsette den strenge og nødvendige kostnadskontroll og sørge for at Sameiet har en god økonomi.
11. Løpende vurdere inngåtte avtaler med sikte på å forhandle frem bedre betingelser der dette er mulig.
12. Holde god orden og ryddighet innomhus og ute på Sameiets områder.
13. Tilrettelegge for at Seksjonseierne skal trives og føle at i Kulturhusgata 30 er det godt å bo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr.2.074 556,-.

Dette er kr.444,- lavere enn budsjettet.

Renteinntekter utgjør kr.11.478,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr.1.796 454,-.

Dette er kr.250.658,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til energi/fyring enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr.289.580,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr.1.354 805,-.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.254.500,- til større vedlikehold som omfatter midler til normalt drift.

Kommunale avgifter i Lørenskog Kommune

Som tidligere kommentert i utsikter for 2021, øker avgiftene for vann med 35,9%, for avløp 11,7% og renovasjon 17,9%. Det er derfor viktig å styre de påvirkbare kostnadene strengt og holde alle innkjøp nede på et minimum.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader i 2021 som i 2020. 2020 ga, som kjent, et stort overskudd på denne post, men det er ikke forventet i 2021.

Forsikring

NEMI Forsikring er nå kjøpt opp av Storebrand. Forsikringspremien for 2021 har økt med kr.8.094,- eller 10,3%. Dette hevdes å være gjengs for bransjen, men styret vil innhente konkurrerende tilbud for å sikkerstille rett pris.

Lån

Solheim Terrasse E/S har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

Til tross for et forventet underskudd i 2021 og stor usikkerhet rundt energikostnadene, har styret foreløpig vurdert å ikke øke felleskostnadene. Det store overskuddet i 2020 mener vi også rettfærdiggjør dette. Kostnadsutviklingen fremover vil avgjøre om vi må tenke om igjen og øke på et senere tidspunkt i år.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Solheim Terrasse Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheim Terrasse Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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. 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Remco Dokumentnøkkel: ON1JE-IJOP2-ATTMEY-INTEK-UH5LX-AIMAS



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 11. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Solheim Terrasse Eierseksjonssameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



SOLHEIM TERRASSE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 915 612 938, KUNDENR. 7307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2020	2019	2020	2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 057 556	2 010 828	2 058 000	2 058 000
Andre inntekter	3	17 000	17 028	17 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 074 556	2 027 856	2 075 000	2 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 105	-14 105	-14 105
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 375	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-91 743	-89 155	-93 100	-81 306
Konsulenthonorar	7	-11	-6 783	-7 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-250 594	-241 337	-217 410	-254 500
Forsikringer		-78 714	-76 082	-78 714	-86 808
Kommunale avgifter	9	-393 985	-346 838	-390 000	-485 000
Energi/fyring	10	-407 872	-658 521	-679 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 660	-158 173	-194 634	-205 212
Andre driftskostnader	11	-267 402	-257 589	-266 649	-267 862
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 796 454	-1 954 958	-2 047 112	-2 115 293
DRIFTSRESULTAT		278 102	72 898	27 888	-40 293
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 478	15 933	16 000	16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 478	15 933	16 000	16 000
ÅRSRESULTAT		289 580	88 831	43 888	-24 293
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		289 580	88 831		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	3 239
Forskuddsbetalte kostnader		2 595	78 714
Andre kortsiktige fordringer		0	1 282
Driftskonto OBOS-banken		557 352	350 562
Sparekonto OBOS-banken		43 164	292 774
Sparekonto OBOS-banken II		930 412	619 600
SUM OMLØPSMIDLER		1 533 593	1 346 170
SUM EIENDELER		1 533 593	1 346 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 354 805	1 065 225
SUM EGENKAPITAL		1 354 805	1 065 225
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 329	9 531
Leverandørgjeld		98 859	271 414
Annen kortsiktig gjeld	13	67 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 788	280 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 593	1 346 170
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Lørenskog, 09.03.2021

Styret i Solheim Terrasse Eierseksjonssameie

Morten Søraa/s/

Eli Marie Aune/s/

Jon Gullbrekken/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 541 292
Felleskostnader	405 132
Garasje	111 132
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 057 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	17 000
SUM ANDRE INNTEKTER	17 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-32
Naturalytelser speilkonto	32
Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100



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 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-11

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 310
Drift/vedlikehold VVS	-26 747
Drift/vedlikehold elektro	-25 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 502
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 269
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 558
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 262
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 099
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-15 209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-250 594

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 675
Renovasjonsavgift	-178 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-393 985

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 321
Fjernvarme	-316 551
SUM ENERGI / FYRING	-407 872

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-350
Verktøy og redskaper	-2 865
Driftsmateriell	-5 919
Lyspærer og sikringer	-8 523
Vaktmestertjenester	-49 790
Renhold ved firmaer	-68 728
Snørydding	-114 655
Andre fremmede tjenester	-5 376
Kontor- og datarekvisita	-4 156
Trykksaker	-1 015
Andre kontorkostnader	-329
Telefon, annet	-235
Porto	-741
Bilgodtgjørelse	-1 075
Bank- og kortgebyr	-3 277
Velferdskostnader	-370
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 402

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 202
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
SUM FINANSINNTEKTER	11 478

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt 2020	-67 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 600



3.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslås opprettholdt på samme nivå som i 2020 d.v.s. kr.100.000,-

4.INNKOMNE FORSLAG

a. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERNE

Det har ikke kommet inn noen forslag fra Seksjonseierne.

b. FORSLAG FRA STYRET

Styret har ingen forslag til behandling på årsmøtet.

5. SAKER TIL DISKUSJON

Styret har innhentet priser på oppgradering av fire fellesområder som vi gjerne vil ha vurdering av:

a. Oppgradering av gulver i 4 korridorer fra belegg til fliser.

Estimert kostnad ca.kr.300.000,-

b. Oppgradering av gulv på 5 svalganger fra støp til skifer/fliser.

Estimert kostnad ca. kr.250.000,-

c. Montere porttelefonanlegg.

Estimert kostnad ca.kr.34.000,- + kr.5.800,- per leilighet som vil ha videotelefon inne, totalt ca.kr.320.000,-.

d. Døråpning med brikke i stedet for nøkkel

Estimert kostnad ca. kr.80.000,-

Styret tar ikke sikte på å beslutte noe angående dette nå, men vil gjerne ha synspunkter fra Seksjonseierne. Det vil bli sendt egen e-post om dette etter årsmøtet.

6.VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder Morten Søråa og varamedlem Randi Frantzen er ikke på valg.

På valg er styremedlem Jon Gullbrekken samt erstatter for utflyttede Eli Aune.

I samarbeid mellom gjenværende medlem av valgkomiteen – medlem Olav Aune har flyttet – foreslås følgende:

a. Jon Gullbrekken foreslås gjenvalgt

b. Anne-Grete Opøien foreslås valgt til nytt medlem av styret.

Til valgkomité foreslås:

a. Trond Gundersen

b. Gerdunn Spjelkevik

Vedlegg: Beboerreglement

Vedtakter

HMS

Branninstruks