



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 998 365
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 003 412	2 799 384
Sum inntekter		3 003 412	2 799 384
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 400	617
Annen driftskostnad		2 639 991	2 716 777
Sum kostnader		2 779 511	2 854 314
Driftsresultat		223 901	-54 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 627	4 860
Sum finansinntekter		27 627	4 860
Annen finanskostnad		84	
Sum finanskostnader		84	0
Netto finans		27 543	4 860
Ordinært resultat før skattekostnad		251 444	-50 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 444	-50 070
Årsresultat		251 444	-50 070
Totalresultat		251 444	-50 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 444	-50 070
Sum overføringer og disponeringer		251 444	-50 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 183	21 583
Sum varige driftsmidler		14 183	21 583
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		166 756	102 835
Sum finansielle anleggsmidler		166 756	102 835
Sum anleggsmidler		180 939	124 418
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-22 518	-15 556
Andre fordringer		477 148	481 552
Sum fordringer		454 630	465 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		569 858	430 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 858	430 802
Sum omløpsmidler		1 024 488	896 798
SUM EIENDELER		1 205 427	1 021 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		869 537	618 094
Sum opptjent egenkapital		869 537	618 094
Sum egenkapital		869 537	618 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		297 167	377 962
Annen kortsiktig gjeld		38 723	25 161
Sum kortsiktig gjeld		335 890	403 123
Sum gjeld		335 890	403 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 205 427	1 021 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446592

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 998 365
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 003 412	2 799 384
Sum inntekter		3 003 412	2 799 384
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 400	617
Annen driftskostnad		2 639 991	2 716 777
Sum kostnader		2 779 511	2 854 314
Driftsresultat		223 901	-54 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 627	4 860
Sum finansinntekter		27 627	4 860
Annen finanskostnad		84	
Sum finanskostnader		84	0
Netto finans		27 543	4 860
Ordinært resultat før skattekostnad		251 444	-50 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 444	-50 070
Årsresultat		251 444	-50 070
Totalresultat		251 444	-50 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 444	-50 070
Sum overføringer og disponeringer		251 444	-50 070



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		14 183	21 583
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		166 756	102 835
Sum anleggsmidler		180 939	124 418
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		-22 518	-15 556
Sum fordringer		477 148	481 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 858	430 802
Sum omløpsmidler		569 858	430 802
SUM EIENDELER		1 024 488	896 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	869 537	618 094
Sum opptjent egenkapital	869 537	618 094
Sum egenkapital	869 537	618 094
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	297 167	377 962
Annen kortsiktig gjeld	38 723	25 161
Sum kortsiktig gjeld	335 890	403 123
Sum gjeld	335 890	403 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 205 427	1 021 217



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 26. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse. Avstemningen åpner 22. april kl. 12:00 og lukker 26. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5706>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

Jan Storo

Elmas Becirovic

Heidi Slotto Neerbye



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår Håvard Hegna og Espen Punswick

Styrets innstilling

Forslag godkjennes.

Forslag til vedtak

Håvard Hegna og Espen Punswick er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 145.000,-.

Styrets innstilling

Sameiet har 110 leiligheter hvor ca 70% er i utleie. Dette medfører vesentlig arbeid med informasjon og hjelp. Honoraret bør ligge på gjennomsnittet hos Obos. Varamenn bør få honorar.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret vedtas.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 5706 Årsrapport til styrerommet.no.pdf
2. 6.1 BDO Revisjonsberetning_2020 - 5706 - 10026645 - Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie.pdf
3. Årsrapport med årsberetning og årsregnskap Utomhus 2020.pdf
4. 6.1 Uavhengig revisors beretning 2020 -s. 5710.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Storo	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Heidi Slotto Neerbye	Nydalen Alle 21
Varamedlem	Audun Hjertholm	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Thomas Steenberg	Nydalen Alle 17

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 Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie

Sameiet består av 110 seksjoner.

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991998365, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nydalen Allé 17
Nydalen Allé 21
Nydalen Allé 19
Nydalen Allé 15

Gårds- og bruksnummer :
77 383

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.

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Årsberetning 2020 Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie

Årsmøtet 2020 ble gjennomført digitalt, grunnet restriksjoner i forbindelse med Koronapandemi.

Styrets arbeid

Håvard Hegna fortsatte som styreleder i 2020. Håvard Hegna og Thomas Steenberg ønsket avløsning.

Forslag til nytt styre ble da foreslått. Det ble fremmet forslag til styre fra valgkomiteen:

På årsmøtet ble følgende valgt:

Styreleder Jan Storo (for to år)

Styremedlem 1 Elmas Becirovic (for ett år)

Styremedlem 2 Heidi S. Nærbye (for to år)

Varamedlem Thomas Steenberg (for ett år)

Varamedlem Audun Hjertholm (for ett år)

Utleievirksomheten

Da ca. 70% av sameiet leiligheter består av leietakere har dette medført ekstra arbeid for styret.

Spesielt i forbindelse med utskifting av leietakere. Inn- og utflytting medfører ofte ekstra vedlikehold av fellesområdene med fjerning av gjensatte gjenstander. Dette medfører også ekstra utgifter for sameiet. Postkasser blir ikke oppdatert i henhold til husordensregler og søppel blir legges igjen i søppelrom. Postkasseskilting er blitt behandlet i styremøter og informasjon til beboere/leietakere om riktig skilting blir gjennomført i 2021.

Styretavla/kommunikasjon med eiere og beboere.

Den installerte blitt tatt i bruk med viktig informasjon. Det er lagt ut branninstruks, kontakter for elektrisk firma, Ventilasjonsfirma. Rørlegger og låsfirma. I tillegg blir det lagt ut varsler om oppgaver som skal utføres og informasjon som kan være av interesse for beboere.

Avtalen med GET/Telia ble gjennomført i 2020.

Klager fra beboere/leietakere

Styret har gjennom året behandlet klager fra leietakere og beboere. Dette har vesentlig

vært i forbindelse med husbråk. Imidlertid har det også vært klaget med fullt navn på røyking fra en leilighet. Dette ble tatt alvorlig fra styret og eier av leiligheten ble informert. Det har også vært telefoniske klager hvor klager ble bedt om å meddele dette til styret i skriftlig form. Dette ble ikke gjort. Styret behandlet alle skriftlige klager. Anonymt oppslag i sameiets lokaler med navngitt leilighet med behandlet med oppslag i styretavlen med beklagelse til den angjeldende leilighet og anmodning om at anonym klager ga seg til kjenne uten resultat.

Søppel, pappcontainere

Et problem med søppelhåndtering som også ble nevnt i årsrapport for 2019 har fortsatt i 2020. Mange beboere setter fra seg søppel ved søppelsjaktene og pappcontainer. Det kastes fortsatt pizzaesker, pappkartonger og andre gjenstander i sjaktene slik at søppelsugeanlegget blir blokkert. Dette har medført staking av renner. Kan medføre utgifter for sameiet. Solsiden Utomhus har inngått avtale med Avantor for å fjerne søppel som settes rundt pappcontainer. Dette medfører utgifter for Utomhus.

Prosjekter

Det har blitt lagt nytt gulv i heisen i Block.

Dette er utført etter innhentet pris fra aktuelle leverandører.

Styret har deltatt i fellesprosjekt i Solsiden Utomhussameie med utskifting av belysning i sameiet bodområder- Arbeidet ble startet i desember og ble avsluttet i januar 2021. Det ble skiftet til LED belysning

Solsiden Utomhus

En vesentlig del av Styrets arbeidsoppgaver er knyttet til engasjementet i Solsiden Utomhus. Utomhus-medlemskapet er hjemlet i Vedtektenes §16. Felles utearealer for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten eies av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, er sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Utomhus ivaretar drift av felles uteområder med beplantning og har inngått storkunde-avtaler for fellestjenester med fordeler som kommer hele Solsiden til gode. Det gjelder overfor leverandører av varme, renhold, vaktmester, alarm, vakt, rørlegger, elektriker mm. Høsten 2019 gjennomførte Utomhus en opprydding i og reforhandling av avtaleverket, det medførte store besparelser for sameiene.



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 **3 003 412**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 779 511**.

Dette er kr 175 489 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi.

Resultat

Årets resultat på kr **251 444** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **688 598**.

For øvrig 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 003 412	2 799 384	3 005 000	3 171 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 003 412	2 799 384	3 005 000	3 171 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-145 000
Avskrivninger	13	-7 400	-617	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 494	-12 039	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-149 417	-145 205	-149 000	-132 000
Konsulenthonorar	6	-3 394	-7 580	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 891	-83 028	-127 000	-152 000
Forsikringer		-200 859	-203 730	-193 000	-217 000
Kostnader sameie	14	-1 201 577	-1 265 244	-1 265 000	-1 265 000
Energi/fyring	8	-472 122	-647 565	-630 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-390 595	-334 592	-395 000	-434 000
Andre driftskostnader	9	-16 642	-17 795	-27 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 779 511	-2 854 314	-2 955 000	-3 038 000
DRIFTSRESULTAT		223 901	-54 930	50 000	133 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 627	4 860	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-84	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 543	4 860	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		251 444	-50 070	53 000	136 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-50 070		
Til opptjent egenkapital		251 444	0		



SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	166 756	102 835
Andre varige driftsmidler	13	14 183	21 583
SUM ANLEGGSMIDLER		180 939	124 418
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 337	9 605
Forskuddsbetalte kostnader		446 293	402 582
Andre kortsiktige fordringer		0	53 809
Driftskonto OBOS-banken		417 329	279 004
Sparekonto OBOS-banken		152 529	151 798
SUM OMLØPSMIDLER		1 024 488	896 798
SUM EIENDELER		1 205 427	1 021 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		869 537	618 094
SUM EGENKAPITAL		869 537	618 094
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 296	25 161
Leverandørgjeld		297 167	377 962
Annen kortsiktig gjeld	12	4 427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		335 890	403 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 205 427	1 021 217
Pantstillelse	14	339 187	857 326
Garantiansvar		0	0



Oslo 01.03.2021
Jan Storo /s/
Elmas Becirovic /s/
Heidi Slotto Neerbye /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 017 088
Fjernvarme	649 771
TV-signaler/Internett	330 973
Garasje	4 418
Parkering	1 163
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 003 412

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 098, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 494.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 394
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 394
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 150
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-23 779
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-22 291
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 415
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-281
--------------------------------	------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 975
------------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-194 891
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-472 122
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-472 122
----------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyskilder	-1 798
-----------	--------

Vaktmestertjenester	-1 698
---------------------	--------

Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-1 990
--	--------

Kontorrekvisita	-1 095
-----------------	--------

Trykksaker	-500
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 098
-------------------------------	--------

Annen kontorkostnad	-2 037
---------------------	--------

Telefon	-1 125
---------	--------

Bank- og kortgebyr	-4 440
--------------------	--------

Øreavrunding	127
--------------	-----

Velferdskostnader	-990
-------------------	------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-16 642**

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	731
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 388
Andel renteinntekter Solsiden Utomhussameie	259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNTEKTER	27 627

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel rentekostnader Solsiden Utomhussameie	-5
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	-84

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturert for mye, utbetales i 2021	-4 427
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 427

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle	
Tilgang 2019	22 200
Avskrevet tidligere	-617
Avskrevet i år	-7 400
	14 183
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	14 183

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-7 400**

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18,90% / deler av Solsiden Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 339 187,- .

Selskapets andel i Solsiden Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.





Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88317094. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 35GCC1-GZTOL-Q64U7-ENZQY-H7IL3-1KB0T



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 15:09:27Z



Penneo Dokumentnrøkket: 35GCC1-GZTOL-Q64U7-ENZQY-H7IL3-FKB0T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Jan Storo	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Beate Fisknes	Nydalen Allè 7
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Mette Malka	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Bo Anders Trygg	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solsiden Utomhussameie

Solsiden Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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.

Solsiden Utomhussameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid i 2020/21

Styret har i siden forrige årsmøte i 2020 hatt 4 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og løpende oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne møter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2020 ble gjennomført som digitalt årsmøte 24.juni 2020.

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Sameiet har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene på Solsiden.

Styret har de siste to årene gjennomgått alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Noen avtaler er sagt opp samt at det er inngått noen nye avtaler. Mange avtaler er dessuten reforhandlet og forbedret. Samlet har de nye avtalene ført til betydelige besparelser for sameiet.

Ved inngangen til 2020 trådte en utvidet driftsavtale med Avantor i kraft. Vår tidligere driftsavtale omfattet vedlikehold feiing og vedlikehold av uteområder og vedlikehold av grøntområder samt snørydding. Fra 2020 ble avtalen utvidet til å omfatte vaktmestertjenester for de enkelte byggene samt at Avantor regelmessige skal rydde søppel og avfall på uteområdene. Driftsavtalen med Avantor har fungert godt.

I 2020 ble et prosjekt for elbilladning i det lukkede parkeringsområdet i P2 ferdigstilt. Det ble lagt kabling fram til alle parkeringsplasser. Det ble videre montert ladebokser på ca. halvparten av parkeringsplassene, og systemet har fungert svært bra. På tampen av 2020 hadde vi imidlertid et kjedelig innbrudd der tre ladebokser ble stjålet. Styret vil etter dette arbeider videre med sikringstiltak for garasjeområdet.

I forbindelse med arbeidet med kabling til parkeringsplassene, ble det ellers avdekket at Avantor gjennom en årrekke hadde tappet strøm fra sameiets el-anlegg. Etter en prosess der styret så seg nødt til å utarbeide en forliksklage mot Avantor, ble det til slutt inngått en avtale med Avantor der sameiet fikk kompensert økonomisk for deler av strømmen Avantor hadde tatt fra sameiet.

Det kan til slutt nevnes at Utomhussameiet i løpet av 2020 inngikk en avtale med Bramo AS om årlig kontroll av brannvifter. Mot slutten av året ble det inngått en avtale med Toma Security om vakt- og alarmtjenester. Den nye avtalen trådte i kraft 1.1.2021 og vil både gi boligsameiene bedre tjenester samt at vi vil spare betydelige beløp i forhold til tidligere avtaler med Nokas.

Av prosjekter som er gjennomført i 2020 kan nevnes vedlikehold og noen oppgraderingsarbeider av vannrennene mellom bygg 4 og 6. Det er også gjennomført kontroll av mulige løse ytterplater på alle byggene på Solsiden.

Gjennom året har styret slutført arbeider med ombygging av utelamper til leddlys, samt at det er skiftet til leddpærer i alle lamper i korridorer og inngangspartier. Styret har lenge sett behovet for å skifte taklampene i bod- og kjellerområdene til moderne og kostnadseffektive leddlamper med bedre lys. Vi vurderte gradvis utskiftning over flere år. Det viste seg imidlertid at da måtte også den gjenværende gamle armaturen gjennomgås og dels repareres, blant annet for sikring mot branntilløp. Styret besluttet derfor mot slutten av året å innhente tilbud og skifte i alle bod- og kjellerområdene inkludert søppelcentral, selv om dette ville medføre budsjettoverskridelse. Alle disse prosjektene vil bidra til betydelige innsparinger i strømkostnader i årene framover både ved lavere forbruk og at alle områder dekkes av bevegelsessensorer.



Som et siste prosjekt i perioden kan vi nevne at det er ført forhandlinger med Nydalen Energi om reduksjon av prisene på fjernvarme. Forhandlingene ble sluttført ved inngangen til 2021. Nye priser vil føre til en forventet årlig kostnadsreduksjon for fjernvarme for Solsiden på ca. 200 000 – 250 000 kroner.

Styret har siden siste årsmøte satt i gang et prosjekt med gjennomgang av vårt felles brannvarslingsanlegg. Prosjektet vil omfatte dokumentasjon av løsninger og rutiner samt opplæring. Prosjektet vil bli videreført i 2021. I 2021 planlegges det også en gjennomgang av våre ulike forsikringer, med en mulig tilbudsrunde for å etablere en felles forsikringsavtale for både Utomhussameiet og alle boligsameiene på Solsiden.

Styret har i 2020 opplevd problemer med papp- og paircontainerne som er utplassert på fellesområdene. Mange setter fra seg større kartonger og annet avfall utenfor containerne. Problemene var spesielt store høsten 2020 som følge av sterkt økende nettsalg med påfølgende emballasje som skulle kastes. Som en midlertidig løsning er det inngått avtale med Avantor om at de tre ganger i uken skal rydde avfall som samlet seg opp rundt containerne. I løpet av 2021 vil imidlertid styret vurdere å forhandle med kommunen om hyppigere tømninger av pappcontainerne.

Styret har også satt ut avfallscontainere for alle beboerne på Solsiden 3 ganger pr. år, i januar, mai og september.

Styret vil ellers minne om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl. 19:30.

Av andre prosjekter kan nevnes at styret våren 2020 gjennomførte en oppgradering av grøntområdene på Solsiden med nyplanting av visne busker. Arbeidene ble utført av Braathen Landskapsentreprenør AS. Styret gjennomførte også et prosjekt for å dempe konflikter mellom hundeeiere og beboere som mente seg plaget av hundehold. Det ble bl.a. gjennomført forbud mot lufting av hunder på sameiets grøntområder samtidig som det i dialog med partene ble oppnådd forståelse om verdien av godt naboskap og gjensidig toleranse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 **6 380 258**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 515 311**.

Dette er kr 315 107 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-134 441** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **747 866**.

For øvrig 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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2,20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. I tillegg er det lagt inn innbetalinger fra sameiene til Kabel-TV/nett i budsjettet (kr 1 523 000).



SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 359 640	6 320 383	6 360 000	8 024 000
Garasjer		0	1 047 960	0	0
Andre inntekter	3	20 618	1 453 011	150 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 380 258	8 821 354	6 510 000	8 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-15 510	-17 000	-20 700
Styrehonorar	5	-125 000	-110 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 995	-8 118	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 327	-45 993	-48 000	-44 867
Konsulenthonorar	7	-29 123	-23 411	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 634 297	-2 542 769	-1 925 200	-2 279 044
Forsikringer		-24 901	-22 958	-24 000	-25 284
Kommunale avgifter	9	-2 457 588	-2 266 285	-2 460 000	-2 611 260
Kostnader sameie		-376 525	-398 971	-460 000	-575 472
Energi/fyring		-212 574	-405 672	-438 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-1 426 606	0	-1 523 928
Andre driftskostnader	10	-580 357	-1 218 202	-680 004	-653 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 515 311	-8 484 494	-6 200 204	-8 302 155
DRIFTSRESULTAT		-135 053	336 860	309 796	-248 155
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	612	1 370	0	0
Finanskostnader		0	-27	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		612	1 343	0	0
ÅRSRESULTAT		-134 441	338 203	309 796	-248 155
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	338 203		
Fra opptjent egenkapital		-134 441	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		175	21 705
Forskuddsbetalte kostnader		471 014	209 471
Andre kortsiktige fordringer		0	72 350
Driftskonto OBOS-banken		1 142 672	917 969
SUM OMLØPSMIDLER		1 613 861	1 221 494
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 613 861	1 221 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		747 866	882 307
SUM EGENKAPITAL		747 866	882 307
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		856 303	339 187
Annen kortsiktig gjeld	12	9 692	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		865 995	339 187
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 613 861	1 221 494
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2021

Børge Hofset /s/
Inge Lindblom /s/
Svein Jarle Hole /s/
Jan Storo /s/
Tore Nils Hegna /s/
Trond Syversen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 359 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 359 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering EL-bil	20 618
SUM ANDRE INNETEKTER	20 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 174, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 563
Andre konsulentonorarer	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-29 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ingeniør Tidemand AS	-527 049
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-527 049
Drift/vedlikehold bygninger	-2 762
Drift/vedlikehold VVS	-116 618
Drift/vedlikehold elektro	-345 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 191 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 093
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 813
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-285 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 634 297

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 540 987
Renovasjonsavgift	-828 641
Kommunale avgifter	-87 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 457 588

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 950
Vaktmestertjenester	-62 946
Vakthold	-3 405
Renhold ved firmaer	-423 208
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 174
Annen kontorkostnad	-250
Telefon	-1 057
Bank- og kortgebyr	-2 345
Velferdskostnader	-2 024



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-580 357
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
-------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	612
----------------------------	------------

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye viderefakturert Kabel-TV. Vil bli refundert i 2021	-9 692
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 692
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solsiden Utomhussameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden Utomhus Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden Utomhus Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ES6IL-6Z7JQ-UAEHU-BBKOI-ILXBY-W0EZK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 21:19:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: ES6iL-6Z7JQ-UAEHU-BBKQI-ILXBY-W0EZK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Elmas Becirovic

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Alexander Hegge

Audun Hjertholm



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.