



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 457
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 313 333	2 396 872
Sum inntekter		2 313 333	2 396 872
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 439 524	2 627 890
Sum kostnader		2 542 214	2 730 580
Driftsresultat		-228 881	-333 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		391	121
Sum finansinntekter		391	121
Annen finanskostnad		3 097	
Sum finanskostnader		3 097	0
Netto finans		-2 706	121
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 587	-333 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		-231 587	-333 587
Årsresultat		-231 587	-333 587
Totalresultat		-231 587	-333 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-231 587	-333 587
Sum overføringer og disponeringer		-231 587	-333 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		115 108	94 231
Sum finansielle anleggsmidler		115 108	94 231
Sum anleggsmidler		115 108	94 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		260 199	558 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 199	558 922
Sum omløpsmidler		260 234	558 922
SUM EIENDELER		375 342	653 153

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		199 052	430 639
Sum opptjent egenkapital		199 052	430 639
Sum egenkapital		199 052	430 639
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		163 198	203 978
Annen kortsiktig gjeld		13 092	18 536
Sum kortsiktig gjeld		176 290	222 514
Sum gjeld		176 290	222 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 342	653 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415066

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 457
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 313 333	2 396 872
Sum inntekter		2 313 333	2 396 872
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 439 524	2 627 890
Sum kostnader		2 542 214	2 730 580
Driftsresultat		-228 881	-333 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		391	121
Sum finansinntekter		391	121
Annen finanskostnad		3 097	
Sum finanskostnader		3 097	0
Netto finans		-2 706	121
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 587	-333 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		-231 587	-333 587
Årsresultat		-231 587	-333 587
Totalresultat		-231 587	-333 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-231 587	-333 587
Sum overføringer og disponeringer		-231 587	-333 587



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		115 108	94 231
Sum finansielle anleggsmidler		115 108	94 231

Sum anleggsmidler		115 108	94 231
-------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		260 199	558 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 199	558 922

Sum omløpsmidler		260 234	558 922
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		375 342	653 153
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		199 052	430 639
Sum opptjent egenkapital		199 052	430 639



Sum egenkapital	199 052	430 639
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	163 198	203 978
Annen kortsiktig gjeld	13 092	18 536
Sum kortsiktig gjeld	176 290	222 514
Sum gjeld	176 290	222 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	375 342	653 153



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Solsiden 4 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 5707





Velkommen til årsmøte i Solsiden 4 Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5707>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 4 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører leder møtet og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Følgende er foreslått:

Christian Lund, Nydalen Alle 13, 0484 Oslo clu@freja.com

Hanne Sommerstad, Nydalen Alle 13, 0484 Oslo hannesommerstad69@gmail.com

Forslag til vedtak

Christian Lund og Hanne Sommerstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5707 - årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har fremover et stort behov for vedlikehold og oppfølging av leverandører. Vi har i tillegg en inflasjon som har steget betydelig. Samtidig er styret opptatt av å holde kostnadene på et forsvarlig nivå, styret foreslår derfor at det ikke blir noen økning av godtgjørelsen for styret det kommende året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Morten Kaupang har flyttet fra Solsiden, han ønsker derfor å tre ut av styret. På bakgrunn av dette sendte Styret ut en henvendelse til alle sameiere om å ta kontakt hvis noen kunne tenke seg å sitte i styret. Styret fikk ingen tilbakemeldinger på denne henvendelsen, vi har derfor valgt å ta kontakt med mulige styrerepresentanter utenfor sameiet og vi mener vi har funnet en god løsning. Solsiden 2 og 4 har en del felles interesser og samarbeid, i tillegg til et nært samarbeidet i Utomhus. Styret tok derfor kontakt med Svein Jarle Hole, styreleder i Solsiden 2. som takket ja til å være med i styret. Styret er godt fornøyd med denne løsningen og vi får med oss en erfaren styreleder som kjenner området godt.

Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem;

Følgende erstatter styremedlem Morten Kaupang:

· Svein Jarle Hole, ny i styret, er også Styreleder i Solsiden 2.

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

· Anne Mari Øverøyen har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Jarle Hole

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Mari Øverøyen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Styremedlem	Morten Kaupang	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Anne Mari Øverøyen	Nydalen Allè 13

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solsiden 4 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Solsiden 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507457, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 385

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

Solsiden 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 3 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2022 ble gjennomført som digitalt årsmøte 11.mai 2022. Referatet fra årsmøtet ble sendt digitalt ut til seksjonseierne.

Styret har sammen med styret i Solsiden Utomhus løpende gjennomgått og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Mange avtaler har de siste årene blitt sagt opp, reforhandlet og forbedret. De fleste av dagens avtaler vurderes som gode og har spart sameiet for betydelige kostnader. Kvaliteten på tjenester Utomhussameiet kjøper inn, har samtidig blitt bedre. Styret vil fortsatt løpende vurdere alle drifts- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at sameiet har gode og kvalitetsriktige avtaler.

Mot slutten av 2021 startet styret en gjennomgang av løsningen på Solsiden for håndtering av papp/papir. Mengden med papp og papir har økt veldig pga. netthandel. Pappcontainerne våre har blitt raskere fylt opp. En avtale om ukentlige tømning av containerne hjalp noe. Samtidig fikk vi krav fra Renovasjonsetaten med krav om innkjøring på området vårt med biler 11,5 tonn akseltrykk.

Styret satte derfor i gang en omfattende kartlegging av alternative måter for å kaste og hente pappavfall. Rambøll ble også engasjert for å utføre en analyse og styrkeberegning av betongdekket i kjørebanelen. Analysen viste at betongdekket kan tåle 11,5 tonn akseltrykk hvis snømengden er mindre enn 30 cm. Konklusjonen på hele prosessen i 2022 endte med at vi varslet Renovasjonsetaten om at det nå var tillatt å kjøre inn med deres biler. Ordningen med ukentlig tømning av containerne ble videreført. Det samme gjaldt avtalen med Avantor om å rydde avfall rundt pappcontainerne. Det ble også satt opp nye skilt med informasjon om tillatt akseltrykk.

Det ble i 2022 også som vanlig satt ut avfallscontainerne tre ganger i løpet av året (januar, mai og september) slik at beboerne kunne kaste avfall.

Styret minner ellers 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.



Ved inngangen til 2022 arbeidet styret også mye med å sikre stønad for strøm og fjernvarme. Det var mye uklart med stønadsordningene for strøm som regjeringen innført årsskiftet 2021/2022. Etter hvert ordnet det seg imidlertid slik at sameiene på Solsiden fikk stønad både for strømforbruk og fjernvarme.

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fuging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet videreføres i 2023.

Gjennom våren og sommeren ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og i løpet av høsten ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene. Braathen Landskap besørget også ny beplanting av bunndekket mellom Solsiden 1 og Radisson Blu etter en reklamasjonssak.

I forbindelse med befaringen av grøntområdene kom det innspill fra noen eiere og beboere som ønsket bl.a. nyplanting på egne balkonger/terrasser samt beskjæring og nyplanting utenfor egne leiligheter. Dette førte til usikkerhet om hvem som hadde ansvar for slike tiltak - sameiene eller eierne/beboerne. For å klarlegge ansvarsforhold for tiltak med beplanting og vedlikehold knyttet til egne leiligheter, gjennomgikk styret høsten 2022 eksisterende praksis og innførte nye og klarere rutiner knyttet til beplanting og vedlikehold av grøntområder på balkonger og ved leiligheter. Alle beboere skal heretter melde inn spørsmål og ønsker om beplanting og vedlikehold av planter/hekker til styrene i de enkelte sameiene innen 1.mai hvert år. Deretter vil beslutninger om tiltak og ansvarsforhold bli tatt av styret i Utomhus.

Høsten 2022 satte styret også opp nye skilt på området med informasjon om barn som leker.

Det har vært vanlig praksis å tillate parkering på området for beboere i forbindelse med inn- og utflytting samt ved varetransport. Det samme gjelder parkering for håndverkere i forbindelse med reparasjoner og renoveringsarbeider. De siste par årene har imidlertid styret opplevd økende problem med ureglementert parkering på området der beboere og gjester parkerer for å slippe å betale for parkering i garasjen eller på gateplan. Styret innførte derfor høsten 2022 rutiner ved håndtering av feilparkering. Rutinene vil bli fulgt opp i 2023.



Avtalen med Avantor om vedlikehold av uteområder samt vaktmestertjenester ble i løpet av høsten fornyet. Styret har vært fornøyd med avtalen. I løpet av 2023 vil Avantor for øvrig innhente tilbud på vintervedlikehold og pleie av grøntområder, som inngår som underentrepriser i Solsidens avtale med Avantor. Styret vil følge med i valget av nye samarbeidspartnere samt hvilke oppgaver som inngår i tjenestene.

Høsten 2022 forhandlet styret i Utomhus til slutt fram en ny og mer fleksibel avtale om TV og internett for alle leilighetene på Solsiden. Den nye avtalen trådte i kraft fra 1. januar 2023.

Styret arbeider ellers gjennom hele året med kartlegging av framtidige vedlikeholdsbehov gjennom etablering av en tiltaksplan som inngår som del av det løpende plan- og budsjettarbeidet i sameiet. Kartleggingen og planarbeidet skjer i tett kontakt med styrene i boligsameiene på Solsiden.

Etter sommeren ble det i sameiet oppdaget skjeggkre i 3 leiligheter, dette ble en forsikringssak hvor Nokas fikk i oppdrag å legge ut gift i samtlige leiligheter. Styret har ikke mottatt noen nye meldinger om skjeggkre etter dette.

Det ble også i løpet av høsten oppdaget innbrudd i 3 boder under NA 13. Sameiet byttet låssystem høsten 2021, det nye låssystemet gjør det mulig å avlese aktiviteter på de enkelte låsene. På tross av dette kunne ikke styret se noen tegn til unormal bruk. Det ble heller ikke stjålet noe av vesentlig verdi fra bodene, men 3 dører ble delvis ødelagt. Innbruddet fremstår derfor som en merkelig hendelse som det er vanskelig å forstå.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Driftskostnadene er iht. budsjett. Det er noen mindre avvik som ikke har betydning for regnskapet. Se resultatregnskapet og øvrig noter for mer informasjon.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 83 944.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 272 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solsiden 4 Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Det er gjort mindre korrigeringer for TV/internett og garasjeleie som ikke har betydning for regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden 4 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 4 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZOE42-FU4PX-Y7KIG-2FOEO-K44X6-D0GE4



SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 507 457, KUNDENR. 5707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 245 828	2 082 048	2 252 000	2 387 000
Andre inntekter	3	67 505	314 824	59 195	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 313 333	2 396 872	2 311 195	2 387 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-11 203	-8 923	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 713	-77 955	-78 300	-83 000
Konsulenthonorar	7	-1 650	-7 269	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-712 080	-856 838	-638 928	-272 000
Forsikringer		-106 015	-98 553	-101 000	-117 000
Kostnader sameie	13	-749 630	-824 365	-888 000	-878 400
Energi/fyring	9	-596 551	-558 077	-642 333	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 304	-163 541	-189 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-9 378	-32 371	-16 500	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 542 214	-2 730 580	-2 668 751	-2 316 400
DRIFTSRESULTAT		-228 881	-333 708	-357 556	70 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	391	121	0	0
Finanskostnader	12	-3 097	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 706	121	0	0
ÅRSRESULTAT		-231 587	-333 587	-357 556	70 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-231 587	-333 587		



SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 457, KUNDENR. 5707

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	115 108	94 231
SUM ANLEGGSMIDLER		115 108	94 231
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		259 764	347 615
Sparekonto OBOS-banken		435	211 307
SUM OMLØPSMIDLER		260 234	558 922
SUM EIENDELER		375 342	653 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		199 052	430 639
SUM EGENKAPITAL		199 052	430 639
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 092	18 536
Leverandørgjeld		163 198	203 978
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 290	222 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 342	653 153
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	324 063	865 995

Oslo, 28.03.2023
Styret i Solsiden 4 Boligsameie

Tore Nils Hegna

Henning Hamnes

Morten
Kaupang

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 464 252
Fjernvarme	570 968
TV-signaler/Internett	188 784
Ekstra garasje plass felleskostnader	21 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 245 828

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie gebyr	70
Nye låser	59 185
Salg av nøkler	8 250
SUM ANDRE INNETEKTER	67 505

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690



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 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS
Eiendomsforvaltning AS -1 650

SUM KONSULENTHONORAR -1 650

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -471 129
Drift/vedlikehold elektro -26 574
Drift/vedlikehold fellesanlegg -54 900
Drift/vedlikehold heisanlegg -118 532
Drift/vedlikehold brannsikring -11 248
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -19 697
Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -712 080

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -596 551

SUM ENERGI / FYRING -596 551

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -3 500
Driftsmateriell -1 449
Andre fremmede tjenester -881
Andre kontorkostnader -464
Bank- og kortgebyr -3 083

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -9 378

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
Andre renteinntekter	-13
SUM FINANSINTEKTER	391

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-3 097
SUM FINANSKOSTNADER	-3 097

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,19 % av Solsiden Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie. Garantiansvaret for gjelden i Solsiden Utenomhussameie er på kr 324 063.

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596106. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Maling av oppganger/trappeløp. Gjennomført av Absolutt Service.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.23

Selskapsnummer: 5707 **Selskapsnavn:** Solsiden 4 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Lund og Hanne Sommerstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Svein Jarle Hole

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Anne Mari Øverøyen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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