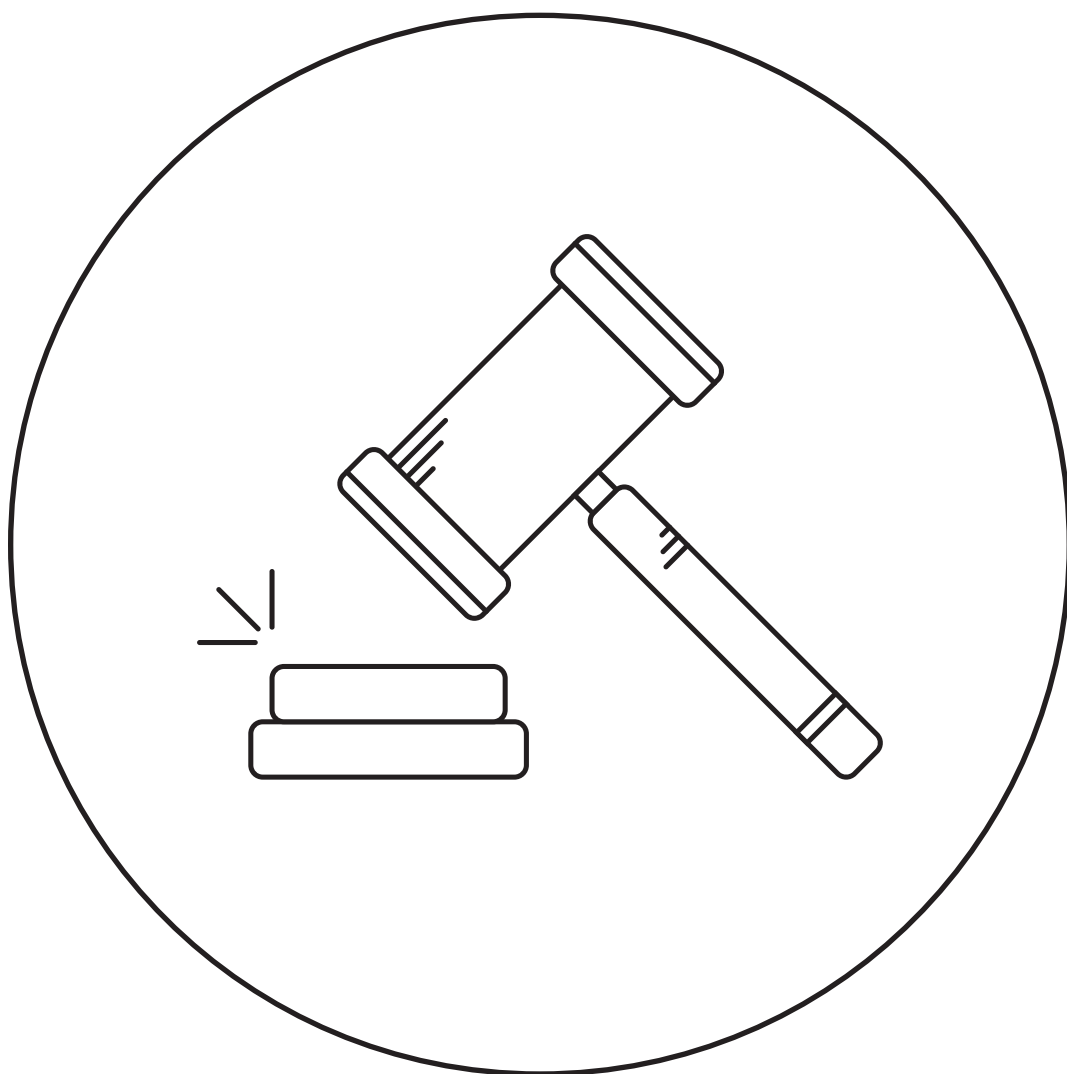


INNKALLING 2020

# Solsideveien borettslag

Mandag 4. mai 2020, kl 18.00

Samfunnshuset, 1. etasje



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

---

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@bblfinans.as](mailto:post@bblfinans.as). Alle kan finne sine felleskostnader på [Min side](#) på [Usbl.no](http://Usbl.no).

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solsideveien borettslag

Tid og sted: Mandag 04.05.2020 kl. 18:00 - Samfunnshuset, 1. etasje

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2019

### 3 Årsmelding 2019

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Oppmåling av parkeringsplasser felt C

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling mandag 04.05.2020:**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2019**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt.

### **3. Årsmelding 2019**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Oppmåling av parkeringsplasser felt C**

Jeg, Susanne, og Mikhail har en sak vi vil melde inn til generalforsamlingen. Vi ser at parkeringsplassene mellom stolpene i garasjen i bygg C ikke har samme størrelse. Plassene mellom stolpene burde ha lik størrelse, akkurat nå er f.eks. en parkeringsplass 20 cm bredere enn de andre. Vi foreslår derfor at de blir målt på nytt og at vi drar nye linjer der det er behov.

Mvh

Susanne Vernerstson og Mikhail Yakubovich

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av leder**

#### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

#### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2019 | Regnskap<br>2018   |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>934 841</b>   | <b>-24 962 504</b> |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                    |
| Årets resultat                                         | 3 817 586        | 2 171 174          |
| Kjøp / salg anleggsmidler                              | 0                | -106 136 311       |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -26 243 261      | 27 607 782         |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | 23 071 790       | 102 254 700        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>646 115</b>   | <b>25 897 345</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 580 955</b> | <b>934 841</b>     |
| Spesifikasjon av disponible midler:                    |                  |                    |
| Omløpsmidler                                           | 1 736 919        | 1 480 868          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -155 963         | -546 027           |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 580 955</b> | <b>934 841</b>     |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2019 Solsideveien borettslag

|                                         | Note | Regnskap<br>2019 | Regnskap<br>2018 | Budsjett<br>2019 | Budsjett<br>2020 |
|-----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                  | 1    | 3 978 291        | 2 405 419        | 4 127 000        | 2 876 000        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                  |      | <b>3 978 291</b> | <b>2 405 419</b> | <b>4 127 000</b> | <b>2 876 000</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                         | 2    | 2 960            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                |      | <b>2 960</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                      |      | <b>3 981 251</b> | <b>2 405 419</b> | <b>4 127 000</b> | <b>2 876 000</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                            |      | 0                | 0                | 0                | 45 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                           | 3    | 84 591           | 41 589           | 50 000           | 68 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                  | 4    | 112 614          | 22 923           | 45 000           | 109 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon           | 5    | 295 788          | 106 134          | 130 000          | 340 000          |
| Lisenser, leie av maskiner ol.          | 6    | 18 364           | 0                | 0                | 0                |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell    | 7    | 36 882           | 0                | 0                | 15 000           |
| Reparasjon og vedlikehold               | 8    | 116 583          | 35 696           | 30 000           | 113 000          |
| Revisjonshonorar                        | 9    | 4 279            | 4 165            | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                 |      | 58 752           | 27 417           | 59 000           | 60 000           |
| Andre honorar                           | 10   | 42 881           | 26 250           | 18 750           | 43 750           |
| Kontorkostnad                           |      | 878              | 0                | 0                | 0                |
| TV/bredbånd                             |      | 85 497           | 44 778           | 133 000          | 90 000           |
| Forsikring                              |      | 120 331          | 55 034           | 70 000           | 116 000          |
| Andre kostnader                         | 11   | 4 072            | 1 106            | 0                | 3 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                      |      | <b>981 512</b>   | <b>365 091</b>   | <b>541 750</b>   | <b>1 008 750</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>            |      | <b>2 999 740</b> | <b>2 040 328</b> | <b>3 585 250</b> | <b>1 867 250</b> |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | 14   | 1 763 739        | 667 741          | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>          |      | <b>4 763 479</b> | <b>2 708 069</b> | <b>3 585 250</b> | <b>1 867 250</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                            |      | 41 750           | 29 949           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                            |      | 987 643          | 566 845          | 1 390 000        | 816 000          |
| <b>Netto finansposter</b>               |      | <b>945 893</b>   | <b>536 896</b>   | <b>1 390 000</b> | <b>816 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                      |      | <b>3 817 586</b> | <b>2 171 174</b> | <b>2 195 250</b> | <b>1 051 250</b> |
| Overført til/fra annen egenkapital      |      | 3 817 586        | 2 171 174        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                 |      | <b>3 817 586</b> | <b>2 171 174</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Balanse 2019 Solsideveien borettslag**

|                                  | Note | 2019               | 2018               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 12   | 34 425 794         | 34 425 794         |
| Bygninger                        | 12   | 141 244 206        | 141 244 206        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>175 670 000</b> | <b>175 670 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 209 612            | 454 553            |
| Kundefordringer                  |      | 3 260              | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 64 867             | 58 292             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 130 812            | 119 750            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 1 328 368          | 848 273            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 736 919</b>   | <b>1 480 868</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>177 406 919</b> | <b>177 150 868</b> |

# Balanse 2019 Solsideveien borettslag

|                                 | Note        | 2019               | 2018               |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Andelskapital                   |             | 150 000            | 135 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>150 000</b>     | <b>135 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Annen egenkapital               |             | 5 985 413          | 2 167 827          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>5 985 413</b>   | <b>2 167 827</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>17</b>   | <b>6 135 413</b>   | <b>2 302 827</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 14          | 26 924 521         | 53 167 782         |
| Borettsinnskudd                 |             | 87 835 000         | 87 835 000         |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 14          | 56 356 021         | 33 299 231         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>171 115 542</b> | <b>174 302 013</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 3 638              | 0                  |
| Leverandørgjeld                 |             | 131 361            | 99 075             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15          | 20 964             | 446 952            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>155 963</b>     | <b>546 027</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>171 271 505</b> | <b>174 848 041</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>177 406 919</b> | <b>177 150 868</b> |
| Pantstillelser                  | 16          | 171 115 542        | 174 302 013        |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                    |                    |

Terje Haugen  
Styreleder

Gunnulf R. Hegna  
Styremedlem

Sigrunn Doksrød  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres

som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Borettslaget er startet opp ved hjelp av borettslagsmodellen og regnskapsmessig fusjon med Euro Tomt AS. Fusjonen er regnskapsmessig gjennomført til virkelig verdi, skattemessig kontinuitet.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 964 680          | 473 968          |
| 3602 Innkrevde oppstartskapital     | 432 797          | 746 709          |
| 3609 Leie parkering                 | 54 000           | 24 000           |
| 3617 Leieinntekter heis 0101-300618 | 32 645           | 13 200           |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 90 000           | 40 000           |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 985 683          | 473 157          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 1 418 487        | 634 384          |
| <b>Sum</b>                          | <b>3 978 291</b> | <b>2 405 419</b> |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2019         | 2018     |
|----------------------------|--------------|----------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 2 960        | 0        |
| <b>Sum</b>                 | <b>2 960</b> | <b>0</b> |

Konto 3990 inntekt for felles pumpestasjon for avløp som benyttes av 2 eneboliger med felles vei.

## Note 3 - Energikostnader

|                                | 2019          | 2018          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 84 591        | 41 589        |
| <b>Sum</b>                     | <b>84 591</b> | <b>41 589</b> |

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                            | 2019           | 2018          |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| 6341 Brannalarm                            | 29 249         | 22 923        |
| 6360 Annet renhold                         | 10 000         | 0             |
| 6391 Snømåking/strøing                     | 32 400         | 0             |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 7 953          | 0             |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 33 012         | 0             |
| <b>Sum</b>                                 | <b>112 614</b> | <b>22 923</b> |

Konto 6360 gjelder rengjøring av pumpekum.

## Note 5 - Kommunale avgifter

|                                | 2019           | 2018           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 6329 Vann, avløp og renovasjon | 295 788        | 106 134        |
| <b>Sum</b>                     | <b>295 788</b> | <b>106 134</b> |

## Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

|                         | 2019          | 2018     |
|-------------------------|---------------|----------|
| 6420 Leie av datautstyr | 18 364        | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>18 364</b> | <b>0</b> |

Konto 6420 gjelder Bevar HMS lisens, samt registrering av domene.

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2019          | 2018     |
|------------------------------------------------|---------------|----------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 10 344        | 0        |
| 6540 Inventar                                  | 20 270        | 0        |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 983           | 0        |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 5 057         | 0        |
| 6552 Driftsmateriell                           | 228           | 0        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>36 882</b> | <b>0</b> |

Konto 6540 gjelder innkjøp av utemøbler.

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2019           | 2018          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 35 608         | 10 196        |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 29 749         | 0             |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 10 000         | 0             |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 29 375         | 25 500        |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 11 850         | 0             |
| <b>Sum</b>                                         | <b>116 583</b> | <b>35 696</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Revisjonshonorar

|                       | 2019         | 2018         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjonshonorar | 4 279        | 4 165        |
| <b>Sum</b>            | <b>4 279</b> | <b>4 165</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 10 - Andre honorar

|                                         | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 42 881        | 12 800        |
| 6716 Honorarkostnader øvrige            | 0             | 7 700         |
| 6720 Juridisk honorar                   | 0             | 5 750         |
| <b>Sum</b>                              | <b>42 881</b> | <b>26 250</b> |

Konto 6714 gjelder tjenester utenom kundeavtalen og inneholder IN tjenester.

## Note 11 - Andre kostnader

|                                | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 1 235        | 0            |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 1 440        | 0            |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 122        | 1 037        |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 275          | 65           |
| 7792 Øredifferanse             | 0            | 1            |
| 7795 Husleietap                | 0            | 3            |
| <b>Sum</b>                     | <b>4 072</b> | <b>1 106</b> |

## Note 12 - Varige driftsmidler

|                                      | <b>Bygninger</b> | <b>Tomt</b> | <b>Bygninger</b> | <b>Tomt</b> | <b>Bygninger</b> |
|--------------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 43 537 369       | 25 996 320  | 46 440 000       | 8 429 474   | 51 266 837       |
| Årets tilgang :                      | 0                | 0           | 0                | 0           | 0                |
| Årets avgang :                       | 0                | 0           | 0                | 0           | 0                |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 43 537 369       | 25 996 320  | 46 440 000       | 8 429 474   | 51 266 837       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                | 0           | 0                | 0           | 0                |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                | 0           | 0                | 0           | 0                |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 43 537 369       | 25 996 320  | 46 440 000       | 8 429 474   | 51 266 837       |
| Anskaffelsesår :                     | 2016             | 2016        | 2018             | 2018        | 2018             |
| Antatt levetid i år :                |                  |             |                  |             |                  |

Boligeiendom kr 43 537 369,- gjelder 1 byggetrinn som ble ferdigstilt i desember 2017.  
 Boligeiendom kr 46 440 000,- gjelder 2 byggetrinn som ble ferdigstilt i april 2018.  
 Boligeiendom kr 51 266 837,- gjelder 3 byggetrinn som ble ferdigstilt i desember 2018.  
 Totalt beløp bygninger = 141 244 206,-

Det ble foretatt en reallokering pålydende kr 8 429 474,- fra fordring og bygg til tomt ved ferdigstillelse av siste byggetrinn desember 2018.

Borettslaget eier tomten og denne utgjør kr 34 425 794,-.

G.nr 2 b. nr 269 - gjelder byggetrinn 1 - Felt A.  
 G.nr. 2 b. nr 373 - gjelder byggetrinn 2 - Felt C.  
 G.nr 2 b. nr 1728 - gjelder byggetrinn 3 - Felt B.  
 Registrert i Nesodden Kommune.

## Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

|                                   | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 1542 Mellomregning BBL Finans     | 62 659        | 2 737         |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 2 208         | 55 555        |
| <b>Sum</b>                        | <b>64 867</b> | <b>58 292</b> |

Andre kortsiktig fordringer gjelder opptjente renter fra BBL Finans A/S.

## Note 14 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | Nordea Bank ABP,<br>Filial i Norge | Nordea Bank ABP,<br>Filial i Norge | Nordea Bank ABP,<br>Filial i Norge |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Formål:                            | Felt B                             | Felt C                             | Felt A                             |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>62428151246</b>                 | <b>62428147524</b>                 | <b>62428145955</b>                 |
| Lånetype:                          | Serie                              | Serie                              | Serie                              |
| Opptaksår:                         | 2019                               | 2018                               | 2017                               |
| Rentesats:                         | 3 %                                | 3 %                                | 3 %                                |
| Beregnet innfridd:                 | 30.03.2049                         | 30.03.2048                         | 30.12.2047                         |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 39 055 000                         | 23 220 000                         | 25 560 000                         |
| Lånesaldo 01.01:                   | 0                                  | 8 032 447                          | 6 080 335                          |
| Avdrag i perioden:                 | 20 260 074                         | 5 773 218                          | 209 970                            |
| Opptak i perioden:                 | 39 055 000                         | 0                                  | 0                                  |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>18 794 926</b>                  | <b>2 259 230</b>                   | <b>5 870 365</b>                   |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 15 582 119                         | 1 859 366                          | 4 822 085                          |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                                  | 14 671 560                         | 18 627 671                         |
| Innbetalt IN i perioden:           | 19 239 717                         | 5 580 813                          | 0                                  |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 512 553                            | 607 924                            | 643 263                            |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>18 727 164</b>                  | <b>19 644 449</b>                  | <b>17 984 408</b>                  |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>37 522 090</b>                  | <b>21 903 679</b>                  | <b>23 854 773</b>                  |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428145955 | 1            | 3 541 818         | 3 541 818       |
|                                                                   | 1            | 2 328 547         | 2 328 547       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428147524 | 1            | 2 259 230         | 2 259 230       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428151246 | 1            | 3 213 709         | 3 213 709       |
|                                                                   | 3            | 3 165 671         | 9 497 013       |
|                                                                   | 1            | 2 156 884         | 2 156 884       |
|                                                                   | 1            | 2 108 309         | 2 108 309       |
|                                                                   | 1            | 1 819 011         | 1 819 011       |

## Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres

som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

|                              | 2019          | 2018           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 10 964        | 14 155         |
| 2980 Andre påløpte kostnader | 10 000        | 432 797        |
| <b>Sum</b>                   | <b>20 964</b> | <b>446 952</b> |

Konto 2980 gjelder avsetning forlengelse av rekkverk nedkjøring garasje. Ferdigstillelse i 2019, men faktura mottas ikke før 2020.

## Note 16 - Pantstillelser

|                                           | Bokført verdi pr. 31.12.2019 |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 83 280 542                   |
| Innskuddskapital                          | 87 835 000                   |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>171 115 542</b>           |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>175 670 000</b>           |

Nye Borettsinnskudd er sikret med pant på kr. 87 835 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Note 17 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer        | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                  |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                  |                          |
| Andelskapital                   | 135 000                  | 15 000           | 150 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>135 000</b>           | <b>15 000</b>    | <b>150 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                  |                          |
| Årets resultat                  | 2 167 827                | 3 817 586        | 5 985 413                |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>2 167 827</b>         | <b>3 817 586</b> | <b>5 985 413</b>         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>2 302 827</b>         | <b>3 832 586</b> | <b>6 135 413</b>         |



## Resultat og balanse med noter for Solsideveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Solsideveien borettslag**

|             |                          |            |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder  | Terje Haugen (sign.)     | 02.04.2020 |
| Styremedlem | Sigrunn Doksrød (sign.)  | 02.04.2020 |
| Styremedlem | Gunnulf R. Hegna (sign.) | 01.04.2020 |



Til generalforsamlingen i Solsideveien borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Solsideveien borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 817 586. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

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.

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

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

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

## 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2020  
KPMG AS



Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2019 - Solsideveien borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Haugen  
Styremedlem, Sigrunn Doksrød  
Styremedlem, Gunnulf R. Hegna

Styret i Solsideveien borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Ingeborg G. Austråt var styremedlem inntil flytting i desember 2019.

## Virksomhetens art

Solsideveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solsideveien borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 917907250. Solsideveien borettslag består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Solsideveien borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1593607. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solsideveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Utbyggingen av borettslaget ble avsluttet i desember 2018 og nytt styre ble valgt på ekstraordinær generalforsamling i januar 2019. Dermed er 2019 borettslagets første hele driftsår.

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 78 saker i 2019. Det er gjennomført to dugnader, en vår og en høstdugnad. Styret har etablert en hagegruppe ledet av Sigrunn Doksrød som har kommet med forslag til beplantning av uteområdene og det er etablert tre sittegrupper. Styret har etablert egen hjemmeside, [Solsideveien.com](http://Solsideveien.com), med beboerinformasjon fra styret, vedtekter, husordensregler osv.

Året har vært preget av en del oppstartsproblemer. Det har vært vannlekkasjer på alle tre felt. Den største lekkasjen har vært i garasjeanlegg/boder på felt C. Skorve Entreprenør har arbeidet for å tette vannlekkasjene på alle tre felt, men noe arbeide gjenstår og må utføres i 2020. Det var svært høy luftfuktighet i bodene på felt B. Ventilasjonsanlegget er derfor bygget om for å redusere luftfuktigheten.

Pumpestasjonen på felt B har sviktet 3 ganger i perioden oktober – desember. Dette skyldes bla mye fette samt våtservietter i pumpekummen. Dette påvirker flottørene som styrer pumpene. Også på felt A og C har det vært mye fett i pumpekummene. For å unngå fremtidige problemer vil det bli utført service på pumpene to ganger årlig.

Det har vært problemer med USBLs avstemming av fellesgjelden, noe som har medført fakturering av feil felleskostnader. Årsaken er i hovedsak dårlig kommunikasjon mellom vår bank Nordea og forretningsfører og at andelseiere har foretatt individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjeld direkte til Nordea i stede for via forretningsfører noe som påvirker renter og avdrag for alle. For å unngå lignende feil i fremtiden har styret hatt møter både med forretningsfører alene og med forretningsfører og Nordea sammen for å etablere bedre rutiner knyttet til håndtering av fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2020

Not at er

