

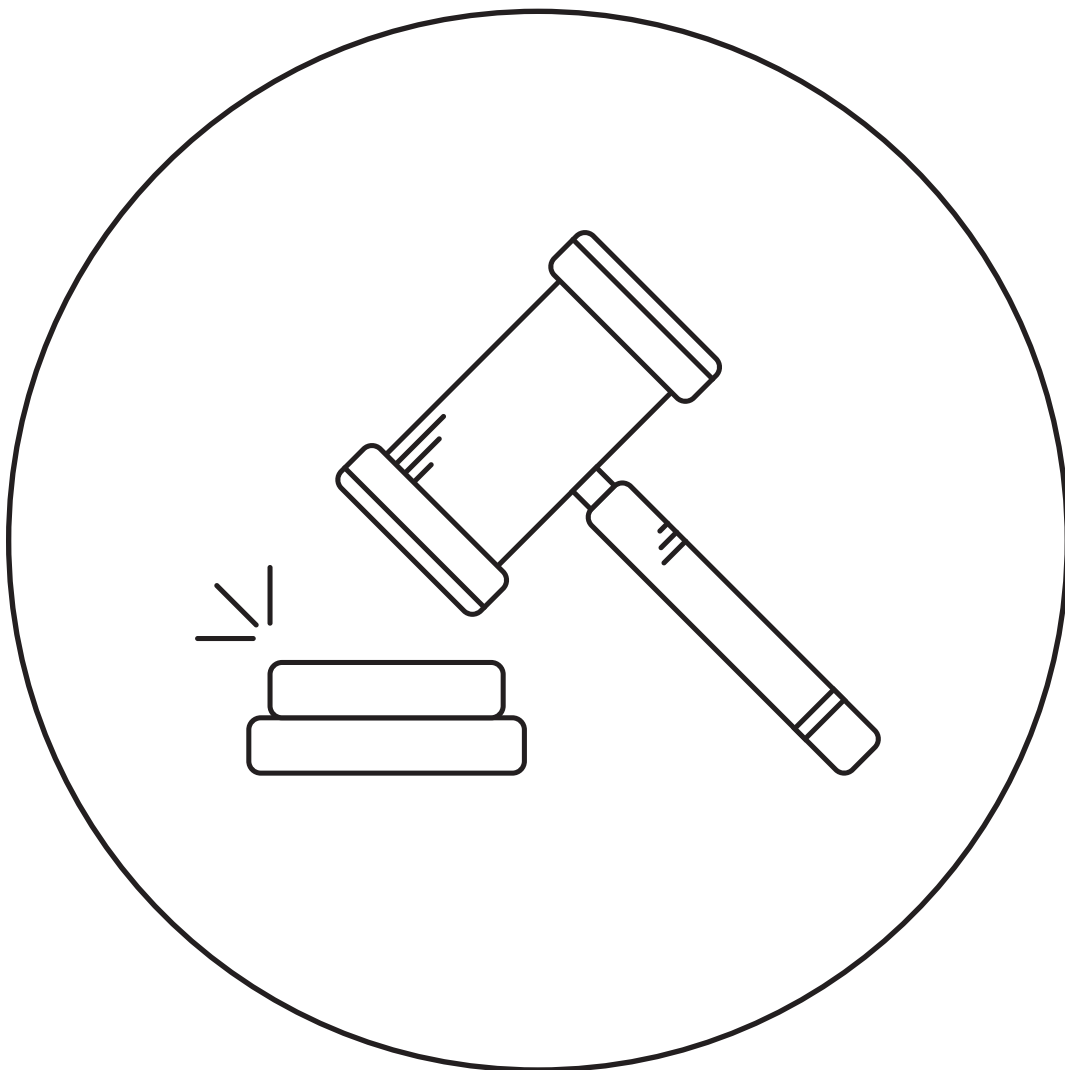
INNKALLING 2021

Solsideveien borettslag

Møtet avholdes digitalt

Høringsperiode 26.4 kl 08.00 til 29.4 kl 12.00

Stemmeperiode 29.4 kl 14.01 til 4.5 kl 23.00



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 Klare 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 Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Min side på Usbl.no.

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



Hvordan kommer i gang med Min side?

For å komme i gang med Min side, må beboerne registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet for Min side øverst til høyre, og følg anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?

Som følge av myndighetenes restriksjoner for arrangementer har Usbl tilrettelagt for gjennomføring av digitale generalforsamlinger/årsmøter.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå gjennom sakene og avgi din stemme.

Er du en juridisk eier?

Juridiske eiere kan nå stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulike informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solsideveien borettslag

På grunn av de begrensede mulighetene til å avholde fysiske møter har styret i borettslaget vedtatt å avholde generalforsamlingen digitalt via Min Side på usbl.no. for sakene 1, 2, 3, 4 og 6. Andre saker punkt 5 vil bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling som styre vil kalle inn til når koronasituasjonen tillater det, trolig i månedsskifte mai juni. Vennligst behold innkallingen til ekstraordinær generalforsamling er avholdt.

Møtet starter med en høringsperiode som varer fra 26.04.2021 kl. 08:00 til 29.04.2021 kl. 12:00. I høringsperioden kan du logge inn på Min Side for å lese og kommentere sakene.

Den digitale generalforsamlingen med avstemming starter 29.04.2021 kl. 14:01 og avsluttes 04.05.2021 kl. 23:00. I denne perioden kan du logge deg inn på Min Side via usbl.no for å avgi din stemme i sakene.

Spørsmål til sakene kan rettes til styret på e-post Solsideveienbrl@gmail.com.

Trenger du hjelp til pålogging kan du kontakte Usbl på tlf. 22983800 eller e-post usbl@usbl.no.

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vask av vinduer i trappeoppganger
- 5.2 Vask av trappeoppganger
- 5.3 Montering av vertikalt sykkelstativ felt C

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av varamedlem til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

3. Årsmelding 2020

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 55.000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 55.000,- godkjennes

5. Andre saker

Andre saker utsettes til det blir mulig å avholde en fysisk ekstraordinær generalforsamling.

5.1 Vask av vinduer i trappeoppganger - UTSETTES

Siv og Morten Vestnes melder om behov for vindusvask innvendig og utvendig i fellesareal, trappeoppganger/trappehus. Vinduene er ikke vasket siden de ble montert/fabrikkert, man ser rester etter klistremerker fra produsent. Grunnet svært høye vinduer (takhøyde) så er det tvilsomt om det er sikkerhetsmessig forsvarlig (HMS) at privatpersoner/beboere skal gjøre dette fra stige (utvendig/innvendig), for eksempel på dugnad. Forslag: Anbud til profesjonelle reholdsfirmaer for årlig vask.

Dersom man involverer profesjonelle renholds firmaer til vindusvask i fellesareal så ville Solsidevein 29 satt stor pris på å bestille privat vindusvask i egen boenhet. Det er generelt svært utfordrende å vaske enkelte av vinduene, grunnet høyde og tilgjengelighet (fastmonterte vinduer uten vippefunksjon).

Styret har innhentet tilbud fra et Slottet renhold på en årlig vask av vinduer i trappeoppganger. Tilbudet lyder på kr. 7.000,- + mva kr. 1.750,- til sammen kr. 8.750,-. Eventuelle private vaskeoppdrag hos beboere kan bestilles direkte hos Slottet renhold og faktureres den enkelte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om vask av vinduer i trappeoppgangene.

5.2 Vask av trappeoppganger - UTSETTES

Roar Granby foreslår at det inngås avtale med et firma om vask av trappeoppganger.

Styret har innhentet tilbud fra Slottet renhold om vask av trappeoppganger, pris pr.

gang er kr. 1.680,- + mva kr. 420,- til sammen kr. 2.100,- pr gang. Vask en gang i uken vil gi en månedskostnad inkl mva på kr. 8.400,-. Til sammenligning ga ABC Renhold i april 2019 et tilbud på kr 8.125,- inkl. mva pr måned.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med renholdsfirma om vask av trappeoppgangen hver 14. dag.

5.3 Montering av vertikalt sykkelstativ felt C - UTSETTES

Michael Yakubovich og Susanne Vennersson foreslår at det monteres et vertikalt sykkelstativ til bruk i garasje felt C. Eventuelt også A og B.

Felt C: Plassering gangen fram til vannmålere som borettslaget disponerer.

To alternative forslag:

Alternativ 1:

Semi Vertical sykkelstativ

Høyde 1892 millimeter

Dybde 1143 millimeter

Alternativ 2:

Sykkelstativ Leonardi, sammenleggbart

Høyde 640 millimeter

Dybde 565 millimeter

Forslag til vedtak: Forslaget avvises grunnet for lite plass.

Styrets innstilling: Aktuelt område i garasje felt C har iflg plantegning en bredde på 7584 millimeter. Ved oppmåling vier det seg området er på 7564 millimeter. Av dette disponerer parkeringsplass mot yttervegg 3222 millimeter og plass mot vannmålere 2750 millimeter. Det vil si at gangveien mot vannmålere som borettslaget disponerer er på 1592 millimeter. Det vil si at det ikke er plass til å bruke et vertikalt sykkelstativ uten at dette kommer i konflikt med parkeringsplassen. Det er heller ikke plass til sykkelstativ på felt A og B.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Terje Haugen
Styremedlem, Jørn Fors
Styremedlem, Gunnulf R. Hegna
Varamedlem, Sigrunn Doksrød

I år er styreleder og varamedlem på valg.

Styret foreslår at Terje Haugen velges som styrets leder og Sigrunn Doksrød velges som varamedlem

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Terje Haugen for 2 år

6.2 Valg av varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Sigrunn Doksrød for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 580 955	934 841
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 912 926	3 817 586
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-932 188	-26 243 261
Endringer i andre langsiktige poster	-1 977 916	23 071 790
B. Årets endring disponible midler	2 822	646 115
C. Disponible midler	1 583 777	1 580 955
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 716 199	1 736 919
Kortsiktig gjeld	-132 422	-155 963
C. Disponible midler	1 583 777	1 580 955

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

Resultatregnskap 2020 Solsideveien borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 643 157	3 978 291	2 876 000	2 609 330
Sum leieinntekt		2 643 157	3 978 291	2 876 000	2 609 330
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 391	2 960	0	0
Sum annen inntekt		3 391	2 960	0	0
Sum inntekt		2 646 547	3 981 251	2 876 000	2 609 330
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 565	0	0	7 050
Styrehonorar	3	65 000	0	45 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	56 496	84 591	68 000	68 000
Kostnad eiendom/lokale	5	149 121	112 614	109 000	156 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	314 841	295 788	340 000	342 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	18 364	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	24 079	36 882	15 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	152 482	116 583	113 000	162 000
Revisjonshonorar	10	4 845	4 279	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		60 515	58 752	60 000	62 000
Andre honorar	11	41 175	42 881	43 750	39 000
Kontorkostnad		244	878	0	1 000
TV/bredbånd		106 252	85 497	90 000	113 400
Forsikring		118 180	120 331	116 000	124 000
Andre kostnader	12	3 186	4 072	3 000	5 000
Sum kostnad		1 108 604	981 512	1 008 750	1 147 450
Driftsresultat før IN		1 537 944	2 999 740	1 867 250	1 461 880
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	1 977 916	1 763 739	0	0
Driftsresultat etter IN		3 515 860	4 763 479	1 867 250	1 461 880
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 576	41 750	0	0
Rentekostnad		621 510	987 643	816 000	463 000
Netto finansposter		602 934	945 893	816 000	463 000
Årsresultat		2 912 926	3 817 586	1 051 250	998 880
Overført til/fra annen egenkapital		2 912 926	3 817 586	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 912 926	3 817 586	0	0

Balanse 2020 Solsideveien borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	34 425 794	34 425 794
Bygninger	13	141 244 206	141 244 206
Sum anleggsmidler		175 670 000	175 670 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	209 612
Kundefordringer		2 873	3 260
Andre kortsiktige fordringer	14	10 049	64 867
Forskuddsbetalte kostnader		140 921	130 812
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 562 356	1 328 368
Sum omløpsmidler		1 716 199	1 736 919
SUM EIENDELER		177 386 199	177 406 919

Balanse 2020 Solsideveien borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 898 339	5 985 413
Sum opptjent egenkapital		8 898 339	5 985 413
Sum egenkapital	18	9 048 339	6 135 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	25 992 333	26 924 521
Borettsinnskudd		87 835 000	87 835 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	54 378 105	56 356 021
Sum langsiktig gjeld		168 205 438	171 115 542
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 664	3 638
Leverandørgjeld		112 471	131 361
Annen kortsiktig gjeld	16	8 287	20 964
Sum kortsiktig gjeld		132 422	155 963
Sum gjeld		168 337 859	171 271 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 386 199	177 406 919
Pantstillelser	17	168 205 438	171 115 542
Sted: _____	Dato: _____		

Terje Haugen
Styreleder

Gunnulf R. Hegna
Styremedlem

Jørn Fors
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

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	964 680	964 680
3602 Innkrevde oppstartskapital	0	432 797
3609 Leie parkering	54 000	54 000
3617 Leieinntekter heis 0101-300618	17 400	32 645
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	90 000	90 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	587 171	985 683
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	929 906	1 418 487
Sum	2 643 157	3 978 291

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	3 391	2 960
Sum	3 391	2 960

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	6 565	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 000	0
Sum	71 565	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	56 496	84 591
Sum	56 496	84 591

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6341 Brannalarm	23 101	29 249
6360 Annet renhold	0	10 000
6390 Andre driftskostnader	2 744	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	31 250	32 400
6392 Containerleie/tømming	11 855	7 953
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	80 171	33 012
Sum	149 121	112 614

Konto 6390 gjelder innkjøp av sykkelstativ.
Konto 6393 gjelder gressklipping og trefelling.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Vann, avløp og renovasjon	314 841	295 788
Sum	314 841	295 788

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	5 625	18 364
Sum	5 625	18 364

Konto 6420 gjelder Bevar HMS lisens.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	6 094	10 344
6540 Inventar	16 244	20 270
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	983
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 045	5 057
6552 Driftsmateriell	696	228
Sum	24 079	36 882

Konto 6540 gjelder innkjøp av hjertestarter, samt blomsterpotter,

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	29 585	35 608
6611 Vedlikehold heiser	17 951	29 749
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	-10 000	10 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 488	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 276	29 375
6648 Vedlikehold dører og porter	23 181	11 850
Sum	152 482	116 583

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

Konto 6613 er negativ og skyldes en avsetning fra 2019 som er tilbakeført i 2020.
Konto 6621 gjelder service og filterbytte av ventilasjonsanlegget.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 845	4 279
Sum	4 845	4 279

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 066	42 881
6730 Teknisk honorar	14 108	0
6750 Vakthold	5 000	0
Sum	41 175	42 881

Konto 6714 gjelder tjenester utenom kundeavtalen og inneholder IN tjenester.
Konto 6730 gjelder teknisk bistand avløpspumpe.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	0	1 235
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 440
7770 Betalingskostnader	1 108	1 122
7773 Omkostninger innkreving	2 072	275
7790 Andre kostnader	1	0
7795 Husleietap	6	0
Sum	3 186	4 072

Note 13 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Bygninger	Tomt	Bygninger
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 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	62 659
1570 Andre kortsiktige fordringer	10 049	2 208
Sum	10 049	64 867

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Felt B	Felt C	Felt A
Lånenummer:	62428151246	62428147524	62428145955
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2019	2018	2017
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Betingelser:	Overgang til kvartalsvise terminer. Endret løpetiden. Seriellån.	Overgang til kvartalsvise terminer. Endret løpetiden. Seriellån	Overgang til kvartalsvise terminer. 2020. Serielån
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:	18 794 926	2 259 230	5 870 365
Avdrag i perioden:	642 560	79 972	209 656
Lånesaldo 31.12:	18 152 366	2 179 258	5 660 709
Saldo 5 år frem i tid:	14 939 558	1 779 394	4 612 429
Andelssaldo 01.01:	18 727 164	19 644 449	17 984 408
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	640 243	695 372	642 301
Andelssaldo 31.12:	18 086 920	18 949 077	17 342 108
Sum pantegjeld for lån:	36 239 287	21 128 335	23 002 816

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428145955	1	3 415 324	3 415 324
	1	2 245 384	2 245 384
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428147524	1	2 179 258	2 179 258
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428151246	1	3 103 839	3 103 839
	3	3 057 443	9 172 329
	1	2 083 144	2 083 144
	1	2 036 231	2 036 231
	1	1 756 823	1 756 823

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 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	8 074	10 964
2980 Andre påløpte kostnader	0	10 000
2997 IN konto betalinger	212	0
Sum	8 287	20 964

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	80 370 438
Innskuddskapital	87 835 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	168 205 438
Bokført verdi av pantsatt eiendom	175 670 000

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 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
Sum innskutt egenkapital	150 000	0	150 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 985 413	2 912 926	8 898 339
Sum opptjent egenkapital	5 985 413	2 912 926	8 898 339
Sum egenkapital	6 135 413	2 912 926	9 048 339

Resultat og balanse med noter for Solsideveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solsideveien borettslag

Styreleder	Terje Haugen (sign.)	27.03.2021
Styremedlem	Gunnulf R. Hegna (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Jørn Fors (sign.)	26.03.2021



Til årsmøte i Solsideveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Solsideveien borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 912 926. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 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 modifierer 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, 7. april 2021

KPMG AS



Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - Solsideveien borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Haugen
Styremedlem, Jørn Fors
Styremedlem, Gunnulf R. Hegna
Varamedlem, Sigrunn Doksrød

Styret i Solsideveien borettslag består av ingen kvinner og 3 menn

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

Det er avholdt 8 styremøter og behandlet 67 saker i 2020. Det er gjennomført to dugnader, en vår og en høstdugnad.

Hagegruppen har fortsatt arbeidet med beplanting. Hekk er etablert rundt lekeplass og det er plantet slyngplanter rundt nedkjøring til garasje felt C.

Ettårsbefaring for felt B ble gjennomført i januar 2020 og oppfølging er foretatt i 2020. Det betyr at de fleste oppfølgingspunktene for all tre felt er kvittert ut. Det gjenstår fortsatt tettingsarbeider for å tekke lekkasje i garasjekjeller felt C og noen mindre arbeider på felt B.

Pumpestasjonene har hatt driftsproblemer som blant annet skyldes mye fett i pumpekummene. Dette medfører at det er behov for to årlige servicer. Styret arbeider videre med saken for å sikre en stabil drift.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2021

Not at er

