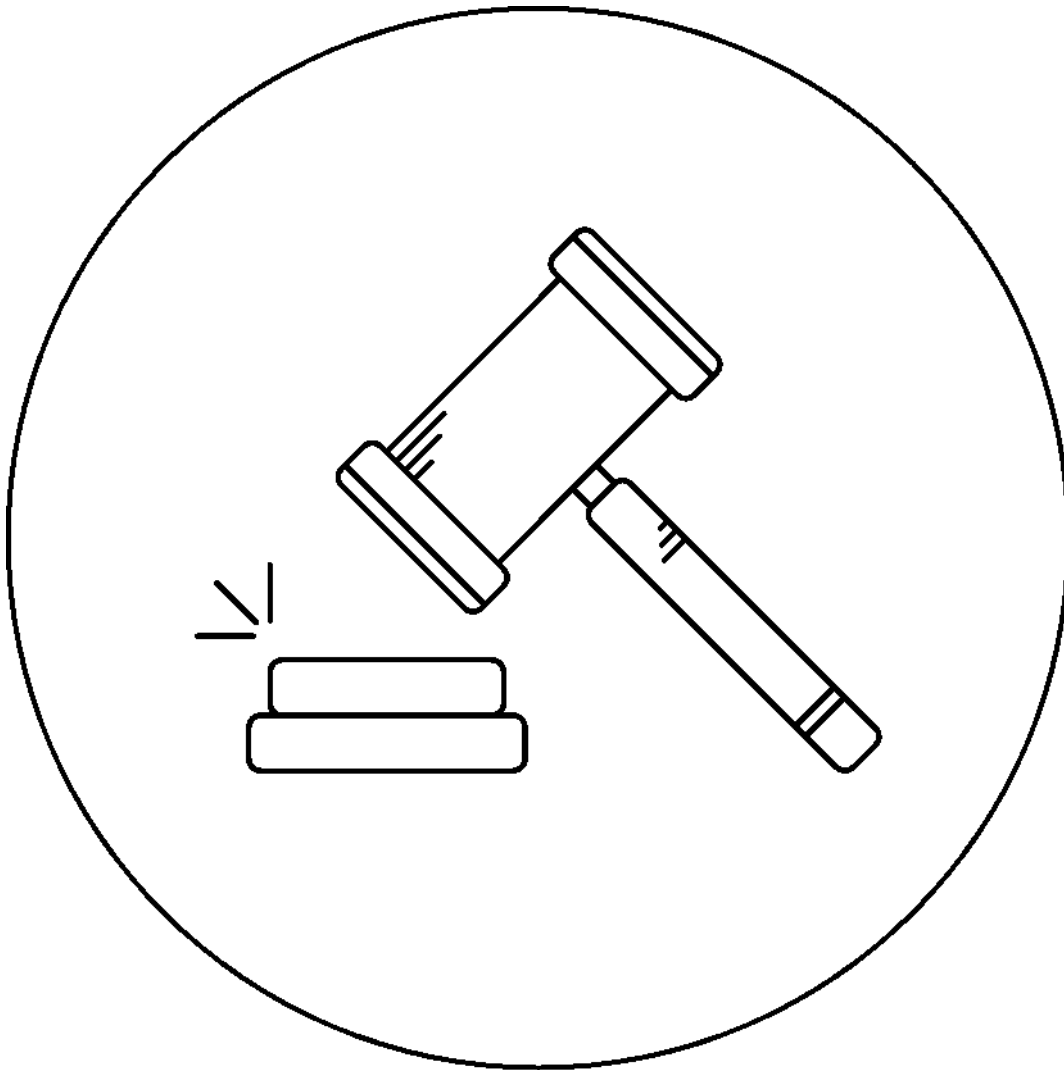


## **INNKALLING GENERALFORSAMLING 2023**

### **SOLSIDEVEIEN BORETTSLAG**

Mandag 08.05.2023 kl. 18:00 – Tangenten, Ungdomsarenaen



**ûsbl**



# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solsideveien borettslag

Tid og sted: Mandag 08.05.2023 kl. 18:00 - Tangenten, ungdomsarenaen

## 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 2022

### 3 Årsmelding 2022

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra Esther Gilen om å kartlegge mulighet for solceller på tak
- 5.2 Forslag fra Esther Gilen om planting av frukttrær i felles hage
- 5.3 Kjøp av 7 garasjeplasser eid av Euro Eiendom

### 6 Valg

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

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**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### **3. Årsmelding 2022**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 55.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

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

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Forslag fra Esther Gilen om å kartlegge mulighet for solceller på tak**

Solsideveien ligger som veien vår heter solvendt. Med moderne arkitektur og skråtak er det mange flater som vender mot sol og dermed kan være effektive for solfangere.

Det er mange argumenter for å vurdere solceller på tak i vårt borettslag, under følger noen punkter opp:

- Fornybar energi er miljøvennlig
- Det er et viktig samfunnsansvar å bidra til produksjon av energi
- Det er høye energikostnader
- Det kan redusere kostnadene til strøm for sameiet og beboerne
- Det kan heve verdien av våre boliger

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen i Solsideveien borettslag vedtar å iverksette en kartlegging med målsetting om å installere solceller på tak.

Kartleggingen skal gi informasjon om krav, løsningsforslag for borettslaget, og økonomiske konsekvenser og en tilrådning.

Kartleggingen skal benyttes som beslutningsgrunnlag i sak (på fremtidig generalforsamling) om anskaffelse av egenproduksjon av energi fra solceller.

#### **5.2 Forslag fra Esther Gilen om planting av frukttrær i felles hage**

Solsideveien har store og fine fellesarealer. Arealer som er godt egnet for å plante

ulike bærbusker. Solbær, rips, bringebær, bjørnebær, plommer, kirsebær mm er eksempler på bær som kan gi glede og gode desserter for beboere og besøkende. Beboerne står fritt til å høste det de måtte ønske.

Generalforsamlingen for Solsideveien borettslag vedtar å kjøpe inn noen bærbusker innenfor et budsjett av kr 5000,-. Buskene plantes ut på vårdugnaden.

**Forslag til vedtak:** Det er få egnede områder for planting av busker og trær. Over halvparten av det som ser ut som en fin stor gressplen foran felt B er garasjetaket på felt B. Busker og trær kan ikke plantes her da røtter vil grave seg gjennom tekkingen på garasjetaket. Det samme gjelder foran felt C hvor deler av plenen nord for garasjeinnkjøring er taket til nedkjøringen til garasjen. Generelt er det mye stein som gir dårlige vekstforhold. Vanningsrestriksjonene i Nesodden kommune må også hensyntas ved planting av busker og trær.

Styret har bedt om tilbud fra Arnfinn Pedersen om utbedring av området mellom felt A og B som framstår som et "sumpområde" ved lengre regnvær. Tilbudet er foreløpig ikke mottatt.

Styret ber derfor generalforsamlingen oversende forslaget til styret for videre arbeid og se forslaget om planting av busker og trær i sammenheng med utbedring av området mellom felt A og B hvor det f.eks. kan etableres en eller flere plantekasser.

**Styrets innstilling:**

### **5.3 Kjøp av 7 garasjeplasser eid av Euro Eiendom**

Sten R. Evensgaard ber om å få vurdert følgende innspill på generalforsamling.

Euro Eiendom as har 3 ledige garasjeplasser på Felt B og 4 ledige garasjeplasser på Felt C. Plassene er til salgs. Enkelte plasser har vært utleid i kortere perioder. Dersom borettslaget hadde disponert disse plassene ville borettslaget kunne legge bedre til rette for parkering, gjesteparkering, sykkelparkering, utleie eller andre ting.

Ved et samlet salg, vil Euro Eiendom as kunne tilby plassene samlet sett til en redusert pris.

Forespør dermed om generalforsamlingen vil vurdere dette.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen ber styre innlede forhandlinger med Euro Eiendom om kjøp av Euro Eiendoms syv parkeringsplasser i Solsideveien borettslag. Fremforhandlet avtale legges fram for en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Terje Haugen  
Styremedlem, Gunnulf R. Hegna  
Styremedlem, Andreas Bergersen

### **6.1 Valg av leder**

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

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

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>1 229 201</b> | <b>1 583 777</b> |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 23 365 670       | 23 108 786       |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 13 425           | 1 119            |
| Kjøp / salg anleggsmidler                              | 0                | -201 374         |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -4 740 447       | -6 320 306       |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -18 693 206      | -16 942 801      |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-54 558</b>   | <b>-354 576</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 174 643</b> | <b>1 229 201</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Fakturakrav boligselskaper                             | 11 534           | 9 865            |
| Restansekonto                                          | 0                | 6 045            |
| Mellomregning finansieringsforetak                     | 1 935            | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer                           | 358              | 72               |
| Forskuddsbetalte forsikr.premie                        | 118 843          | 111 276          |
| Andre forskuiddsbet. kostnader                         | 37 878           | 37 742           |
| Bank IN betalinger                                     | 6 890            | 982              |
| Andre bankinnskudd                                     | 40               | 140              |
| Driftskonto                                            | 468 730          | 1 213 986        |
| Andre bankinnskudd                                     | 703 119          | 0                |
| Leverandører                                           | -147 710         | -117 330         |
| Utlegg                                                 | 0                | -1 689           |
| IN konto betalinger                                    | -6 890           | -982             |
| Påløpte energikostnader                                | -20 083          | -26 671          |
| Forskudd / overdekning                                 | 0                | -4 235           |
| <b>Disponible midler</b>                               | <b>1 174 643</b> | <b>1 229 201</b> |

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

|                                         | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                           |      |                   |                   |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                      |      |                   |                   |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                  | 1    | 2 581 580         | 2 366 067         | 2 426 080        | 2 515 560        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                  |      | <b>2 581 580</b>  | <b>2 366 067</b>  | <b>2 426 080</b> | <b>2 515 560</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                  |      |                   |                   |                  |                  |
| Diverse inntekt                         | 2    | 4 612             | 0                 | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                |      | <b>4 612</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                      |      | <b>2 586 192</b>  | <b>2 366 067</b>  | <b>2 426 080</b> | <b>2 515 560</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                          |      |                   |                   |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                     |      |                   |                   |                  |                  |
| Lønnskostnad                            | 3    | 7 755             | 7 755             | 8 000            | 8 000            |
| Styrehonorar                            | 3    | 55 000            | 55 000            | 55 000           | 55 000           |
| <b>Av- og nedskrivning</b>              |      |                   |                   |                  |                  |
| Avskrivning                             | 4    | 13 425            | 1 119             | 0                | 13 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                    |      |                   |                   |                  |                  |
| Energikostnad                           | 5    | 111 421           | 113 554           | 85 000           | 100 000          |
| Kostnad eiendom/lokale                  | 6    | 183 022           | 172 833           | 203 000          | 214 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon           | 7    | 346 707           | 401 849           | 390 000          | 403 000          |
| Lisenser, leie av maskiner ol.          | 8    | 5 625             | 5 625             | 7 000            | 7 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell    | 9    | 11 061            | 20 572            | 1 000            | 3 000            |
| Reparasjon og vedlikehold               | 10   | 377 423           | 215 228           | 174 900          | 159 000          |
| Revisjonshonorar                        |      | 5 118             | 4 959             | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                 |      | 64 258            | 61 965            | 64 000           | 66 000           |
| Andre honorar                           | 11   | 22 667            | 42 639            | 40 000           | 22 000           |
| Kontorkostnad                           |      | 513               | 987               | 1 000            | 1 000            |
| TV/bredbånd                             |      | 112 170           | 117 648           | 129 240          | 130 000          |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr      |      | 199               | 199               | 0                | 0                |
| Forsikring                              |      | 125 832           | 122 378           | 131 000          | 137 000          |
| Andre kostnader                         | 12   | 2 914             | 3 871             | 6 000            | 6 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                      |      | <b>1 445 109</b>  | <b>1 348 181</b>  | <b>1 301 140</b> | <b>1 330 000</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>            |      | <b>1 141 084</b>  | <b>1 017 886</b>  | <b>1 124 940</b> | <b>1 185 560</b> |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier |      | 22 747 154        | 22 485 767        | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>          |      | <b>23 888 238</b> | <b>23 503 653</b> | <b>1 124 940</b> | <b>1 185 560</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                     |      |                   |                   |                  |                  |
| Renteinntekt                            |      | 20 757            | 4 933             | 0                | 0                |
| Rentekostnad                            |      | 543 325           | 399 799           | 350 000          | 596 000          |
| <b>Netto finansposter</b>               |      | <b>522 568</b>    | <b>394 866</b>    | <b>350 000</b>   | <b>596 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                      |      | <b>23 365 670</b> | <b>23 108 786</b> | <b>774 940</b>   | <b>589 560</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital      |      | 23 365 670        | 23 108 786        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                 |      | <b>23 365 670</b> | <b>23 108 786</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

|                                  | Note | 2022               | 2021               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 4    | 34 425 794         | 34 425 794         |
| Bygninger                        | 4    | 141 244 206        | 141 244 206        |
| Andre driftsmidler               | 4    | 186 830            | 200 255            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>175 856 830</b> | <b>175 870 255</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 0                  | 6 045              |
| Kundefordringer                  |      | 11 534             | 9 865              |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 2 293              | 72                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 156 721            | 149 018            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 1 178 779          | 1 215 107          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 349 327</b>   | <b>1 380 108</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>177 206 157</b> | <b>177 250 363</b> |

|                                 | Note        | 2022               | 2021               |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Andelskapital                   |             | 150 000            | 150 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>150 000</b>     | <b>150 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Annen egenkapital               |             | 55 372 796         | 32 007 126         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>55 372 796</b>  | <b>32 007 126</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>14</b>   | <b>55 522 796</b>  | <b>32 157 126</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 15          | 14 931 580         | 19 672 027         |
| Borettsinnskudd                 |             | 87 835 000         | 87 835 000         |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 15          | 18 742 098         | 37 435 304         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>121 508 678</b> | <b>144 942 331</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 0                  | 4 235              |
| Leverandørgjeld                 |             | 147 710            | 119 018            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 16          | 26 973             | 27 653             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>174 684</b>     | <b>150 906</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>121 683 362</b> | <b>145 093 237</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>177 206 157</b> | <b>177 250 363</b> |
| Pantstillelser                  | 17          | 121 508 678        | 144 942 331        |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                    |                    |

Terje Haugen  
Styreleder

Andreas Bergersen  
Styremedlem

Gunnulf R. Hegna  
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting 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

|                                     | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 1 113 300        | 993 588          |
| 3609 Leie parkering                 | 82 560           | 66 960           |
| 3617 Leieinntekter heis             | 25 032           | 25 944           |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 129 240          | 113 400          |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 546 366          | 389 794          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 685 083          | 776 380          |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 581 580</b> | <b>2 366 067</b> |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2022         | 2021     |
|----------------------------|--------------|----------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 4 612        | 0        |
| <b>Sum</b>                 | <b>4 612</b> | <b>0</b> |

Konto 3990 gjelder fakturering til 4 sameier for brøyting, veilys og vedlikehold av pumpestasjoner.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 7 755         | 7 755         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 55 000        | 55 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>62 755</b> | <b>62 755</b> |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygninger  | Tomt       | Bygninger  | Tomt      | Bygninger  | Porttelefon-anlk |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 43 537 369 | 25 996 320 | 46 440 000 | 8 429 474 | 51 266 837 | 201 374          |
| Årets tilgang :                      | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0                |
| Årets avgang :                       | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0                |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 43 537 369 | 25 996 320 | 46 440 000 | 8 429 474 | 51 266 837 | 201 374          |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 14 544           |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          | 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 | 186 830          |
| Årets avskrivninger :                | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 13 425           |
| Anskaffelsesår :                     | 2016       | 2016       | 2018       | 2018      | 2018       | 2021             |
| Antatt levetid i år :                |            |            |            |           |            | 15               |

#### Note 4 - Varige driftsmidler

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 - tomteareal utgjør 3 345,8 kvm.

G.nr. 2 b. nr 373 - gjelder byggetrinn 2 - Felt C - tomteareal utgjør 2 601,4 kvm

G.nr 2 b. nr 1728 - gjelder byggetrinn 3 - Felt B - tomteareal utgjør 3 022,9 kvm

Totalt tomteareal utgjør 8 970,1 kvm.

Borettslaget består av 30 andeler. Registrert i Nesodden Kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF med polise nummer SP1593607.

**Note 5 - Energikostnader**

|                                | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 111 421        | 113 554        |
| <b>Sum</b>                     | <b>111 421</b> | <b>113 554</b> |

**Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler**

|                                            | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6341 Brannalarm                            | 27 738         | 26 958         |
| 6360 Annet renhold                         | 16 334         | 35 375         |
| 6361 Fast renhold                          | 29 750         | 0              |
| 6362 Skadedyrtryddelse                     | 224            | 0              |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing              | 36 122         | 41 575         |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 10 767         | 21 439         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 62 088         | 47 487         |
| <b>Sum</b>                                 | <b>183 022</b> | <b>172 833</b> |

Konto 6360 gjelder garasjevask.

Konto 6393 gjelder gressklipping sommerhalvåret.

**Note 7 - Kommunale avgifter**

|                                | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 6329 Vann, avløp og renovasjon | 346 707        | 401 849        |
| <b>Sum</b>                     | <b>346 707</b> | <b>401 849</b> |

**Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.**

|                         | 2022         | 2021         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 6420 Leie av datautstyr | 5 625        | 5 625        |
| <b>Sum</b>              | <b>5 625</b> | <b>5 625</b> |

Konto 6420 gjelder Bevar HMS lisens.

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 1 893         | 4 628         |
| 6540 Inventar                                  | 8 315         | 10 317        |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 100           | 0             |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 704           | 4 348         |
| 6552 Driftsmateriell                           | 50            | 1 279         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>11 061</b> | <b>20 572</b> |

Konto 6540 gjelder innkjøp av trampoline.

**Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold**

|                                                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 217 025        | 57 358         |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 4 014          | 7 789          |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 18 725         | 34 453         |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0              | 3 582          |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 53 732         | 43 374         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 44 776         | 44 160         |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 10 000         | 0              |
| 6641 Malerarbeider                                 | 20 592         | 0              |
| 6642 Snekkerarbeid                                 | 0              | 4 038          |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid                       | 3 938          | 0              |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 4 621          | 20 476         |
| <b>Sum</b>                                         | <b>377 423</b> | <b>215 228</b> |

Konto 6602 gjelder service og sjekk av pumpe fra Xylem Water Solutions Norge AS, samt en pumpe er erstattet.

Konto 6617 gjelder service branngardin.

Konto 6621 gjelder service og filterbytte av ventilasjonsanlegget.

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

**Note 11 - Andre honorar**

|                                         | 2022          | 2021          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 22 667        | 22 889        |
| 6720 Juridisk honorar                   | 0             | 19 750        |
| <b>Sum</b>                              | <b>22 667</b> | <b>42 639</b> |

Konto 6714 gjelder tjenester utenom kundeavtalen og inneholder IN tjenester.

**Note 12 - Andre kostnader**

|                                | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 331          | 2 418        |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 996          | 0            |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 159        | 1 108        |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 428          | 350          |
| 7795 Husleietap                | 0            | -4           |
| <b>Sum</b>                     | <b>2 914</b> | <b>3 871</b> |

**Note 13 - Andre kortsiktige fordringer**

|                                         | 2022         | 2021      |
|-----------------------------------------|--------------|-----------|
| 1542 Mellomregning finansieringsforetak | 1 935        | 0         |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer       | 358          | 72        |
| <b>Sum</b>                              | <b>2 293</b> | <b>72</b> |

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

## Note 14 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer         | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                   |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                   |                          |
| Andelskapital                   | 150 000                  | 0                 | 150 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>150 000</b>           | <b>0</b>          | <b>150 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                   |                          |
| Årets resultat                  | 32 007 126               | 23 365 670        | 55 372 796               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>32 007 126</b>        | <b>23 365 670</b> | <b>55 372 796</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>32 157 126</b>        | <b>23 365 670</b> | <b>55 522 796</b>        |

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | Nordea Bank ABP,<br>Filial i Norge                                       | Nordea Bank ABP,<br>Filial i Norge                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Formål:                            | Felt B                                                                   | Felt A                                                  |
| Lånenummer:                        | 62428151246                                                              | 62428145955                                             |
| Lånetype:                          | Serie                                                                    | Serie                                                   |
| Opptaksår:                         | 2019                                                                     | 2017                                                    |
| Rentesats:                         | 4.30 %                                                                   | 4.05 %                                                  |
| Betingelser:                       | Overgang til<br>kvartalsvise terminer.<br>Endret løpetiden.<br>Serielån. | Overgang til<br>kvartalsvise terminer<br>2020. Serielån |
| Beregnet innfridd:                 | 30.03.2049                                                               | 30.12.2022                                              |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 39 055 000                                                               | 25 560 000                                              |
| Lånesaldo 01.01:                   | 17 509 806                                                               | 2 162 221                                               |
| Avdrag i perioden:                 | 2 578 226                                                                | 2 162 221                                               |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>14 931 580</b>                                                        | <b>0</b>                                                |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 12 087 469                                                               | 0                                                       |
| Andelssaldo 01.01:                 | 17 446 677                                                               | 19 988 627                                              |
| Innbetalt IN i perioden:           | 1 954 100                                                                | 2 099 848                                               |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 658 679                                                                  | 22 088 475                                              |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>18 742 098</b>                                                        | <b>0</b>                                                |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>33 673 678</b>                                                        | <b>0</b>                                                |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428151246 | 1            | 2 884 098         | 2 884 098       |
|                                                                   | 3            | 2 840 988         | 8 522 964       |
|                                                                   | 1            | 1 892 073         | 1 892 073       |
|                                                                   | 1            | 1 632 446         | 1 632 446       |

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

|                              | 2022          | 2021          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 20 083        | 26 671        |
| 2997 IN konto betalinger     | 6 890         | 982           |
| <b>Sum</b>                   | <b>26 973</b> | <b>27 653</b> |

## Note 17 - Pantstillelser

|                                           | Bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 33 673 678                   |
| Innskuddskapital                          | 87 835 000                   |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>121 508 678</b>           |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>175 670 000</b>           |

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Tiinglyst obligasjon på borettsinnskuddet er lavere enn bokført verdi pålydende kr 82 262 500.

## Resultat og balanse med noter for Solsideveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Solsideveien borettslag**

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Terje Haugen (sign.)      | 27.04.2023 |
| Styremedlem | Andreas Bergersen (sign.) | 27.04.2023 |
| Styremedlem | Gunnulf R. Hegna (sign.)  | 24.04.2023 |

# Årsmelding 2022 - Solsideveien borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Haugen  
Styremedlem, Gunnulf R. Hegna  
Styremedlem, Andreas Bergersen

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.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

Honeywell Life Safety AS har utført årlig kontroll på brannalarmanleggene som er direkte knyttet til Follo Brannvesen og JET Bramo har utført service på brannventilator på felt A.

Det er byttet filter i ventilasjonsanlegget to ganger, vår og høst.

Det er utført service på pumpestasjonen to ganger. Hørmann har utført årlig service på garasjeportene.

TKS heis har utført ettersyn på borettslagets to løfteplattformer.

På høstdugnaden ble det utført kontroll av lekeapparater.

Det er utført egenkontroll av ledelys og nødlys på fellesområdene. Samtidig ble alle brannslukkingsapparatene på fellesområdene snudd og kontrollert.

## Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter og behandlet 64 saker i 2022. Det er gjennomført to dugnader,

en vårdugnad og en høstdugnad.

Borettslaget har kjøpt en trampoline til bruk for barna i borettslaget som er plassert på felt C.

Avtalen med Slottet renhold om vask av oppganger ble sakt opp i 2021 pga dårlig renhold. Ny avtale er inngått med Oro Drift AS i 2022. Det er avtalt med Nesodden hus og hage at de måker den delen av gårdsplassen som ikke kan måkes med traktor pga vektbegrensninger.

Pumpene på pumpestasjonen på felt B er byttet i 2022 da eksisterende pumpeløsning ikke fungerte.

Styret har også i år fulgt opp utestående punkter med utbygger og entreprenør. Skorve har b.l.a arbeidet med å finne årsaken til vannlekkasje i to oppganger på felt B og tette disse. Arbeidene er ikke ferdigstilt pr 31.12.22. Skorve arbeider også med å finne årsaken til vannlekkasje i den lille garasjekjelleren på B og to mindre lekkasjer på felt A og garasje felt C.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## 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 inndrivelse 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 eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no).

Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.