

Innkalling til ordinært årsmøte 2020 BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

Seksjonseiere i BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 31.03.2020

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Båtforenings lokaler

1. KONSTITUERING

- 1. Fremmøtereregistrering**
- 2. Valg av møteleder**
- 3. Valg av referent**
- 4. Valg av sameier til å underskrive protokollen**
- 5. Godkjenning av innkalling**

2. STYRETS ÅRSMELDING

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2019

4. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styreleder Øyvinn Kjellin og styremedlem Enid Kongshaug har 1 år igjen av sin styreperiode.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

5.3 Valg av valgkomité utgår

Både Jan Kvisberglien og Helge Deilhaug har 1 år igjen av sin periode i valgkomiteen.

Moss, 11. mars 2020

Med hilsen

Soliehagen Boligsameie



Hjemmeside: www.soliehausen.net

Soliehausen Boligsameie

ePost: soliehausen.bs@mittvbbl.no

6. mars 2020

Styrets arbeid 2019

Det er i perioden fra forrige årsmøte avholdt 10 styremøter.

Det er i samme periode sendt ut 33 informasjonsskriv til beboerne.

Styret har i 2019 verktøyet «Styrerommet» aktivt for å strukturere styrearbeidet best mulig, og alle referater og dokumenter som angår boligsameiets drift er arkivert i dette verktøyet som driftes av OBOS. OBOS tar også løpende backup på systemet. Styret benytter digital signering og lagring av styremøteprotokollene og dokumentasjon av skriftlig korrespondanse lagres i systemet.

Fra 1.1.2020 har vi byttet forretningsfører fra OBOS til Vansjø Boligbyggelag (VBBL). Det har medført at vi også må bytte ut «Styrerommet» med det verktøyet som VBBL bruker, dette heter «Portalen-VBBL» og har stort sett de samme funksjoner som vi er vant med fra Styrerommet.

VBBL tilbyr ikke nettside slik som OBOS, så styret har kjøpt inn et billig verktøy for å sette opp en egen enkel hjemmeside. Denne er under utvikling. Etter hvert skal denne være oppdatert slik at beboerne skal være best mulig orientert om det som skjer. Alle informasjons-brev som sendes ut blir også publisert på hjemmesiden og lagret kronologisk.

Styret har i perioden arbeidet med disse sakene:

Diverse oppfølging av feil og mangler i fellesgarasje og på uteområdene. Brukt mye tid på korrespondanse med Trysilhus og Moss kommune når det gjelder gjenstående arbeid før overtakelsesforretning for fellesområder og garasje kunne gjennomføres i april 2019. Man kom fram til enighet om antall p-plasser TH skulle levere og dette førte til at 10 av de ledige plassene i garasjen ble overført til sameiet takket være innsatsen fra sameiets styreleder.

Dialog med Moss kommune ad beskjæring/felling av trær mot bekken langs Hus 3 og Hus 4.

Informasjon om og oppfølging av kildesortering i avfallsdunkene. Her kan vi bli bedre.

Innglassing ved inngangsparti.

Forslag fra Helge Deilhaug om montering av skyveglass som vær- og vindskydd ved inngangspartiet ble vedtatt på sameiermøtet. Styret måtte søke om godkjenning av dette hos kommunen siden det ble definert som fasadeendring.

Kommunen ville ikke behandle søknader for enkelte boliger, men for hele sameiet under ett, men den enkelte beboer kunne allikevel velge å montere dette dersom styret påtok seg ansvar for at alle valgte helt identiske produkter. Styret leverte slik søknad til kommunen, men fikk svar om at det måtte opprettes byggesak og



Soliehagen Boligsameie

Hjemmeside: www.soliehagen.net

ePost: soliehagen.bs@mittvbl.no

engasjeres en montør med ansvarsrett i kommunen. Prosjektet ville dermed bli så kostbart for den enkelte og for sameiet at saken ble henlagt av styret.

Informasjonstavler.

På sameiermøtet lanserte vi ideen om oppsetting av informasjons-tavler med oversikt over husnummer og leilighetsnummer ved de 2 innkjøringene på området. Det måtte søkes til kommunen om tillatelse og plassering, og etter en god del frem og tilbake ble det klart at kommunen krevde at det ble opprettet full byggesak med arkitekttegninger, nabovarslig osv før de ville behandle saken. Styret vurderte dette som så omfattende og kostbart at saken ble henlagt av styret.

Styret har isteden fått satt opp skilt med husnummer og leilighetsnummer på begge endeveggene av de 7 husene og mener at dette kan gi en bedre oversikt for våre gjester. Dette ble også en svært rimelig løsning i forhold til oversiktstavlene.

Lys i garasjen.

Styret vil reklamere på kvaliteten på lysarmaturene som er satt opp i fellesgarasjen og be om at disse skiftes ut som garantisak. Vi har i vinter hatt problem med at elektronikken i flere lamper har kortsluttet lampekursen slik at sikringene har slått ut. Vår klage støttes av elektriker som har ansvaret for anlegget.

Fellesarealene

Det ble gjennomført overtakelse av fellesområdene samt fellesgarasje i april 2019.

Fra det tidspunktet har sameiets styre hatt ansvar for driften.

Vi har noen gode hjelpere blant beboerne som frivillig utfører mange vaktmester-funksjoner.

Det ble gjennomført en vårdugnad på fellesområdene i regi av en dugnadsgjeng som ble valgt på beboermøtet, Dette var veldig vellykket og styret anbefaler at det gjentas denne våren.

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN
ORG.NR. 915 586 589, KUNDENR. 4387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 411 800	1 353 636	1 400 000	0
Andre inntekter	3	70	306	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 411 870	1 353 942	1 400 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 453	-8 500	0
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	0
Revisjonshonorar	6	-5 030	-4 625	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-96 730	-94 095	-100 000	0
Konsulenthonorar	7	-5 045	-15 570	-15 000	0
Drift og vedlikehold	8	-323 813	-37 467	-360 000	0
Forsikringer		-174 386	-166 836	-180 000	0
Kommunale avgifter	9	-342 605	-374 357	-306 000	0
Energi/fyring		-95 765	-28 562	-70 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-180 001	-180 148	-180 000	0
Andre driftskostnader	10	-67 744	-63 410	-91 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 359 579	-1 033 523	-1 375 500	0
DRIFTSRESULTAT		52 291	320 419	24 500	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 340	3 119	500	0
Finanskostnader		0	-147	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 340	2 972	500	0
ÅRSRESULTAT		56 631	323 391	25 000	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		56 631	323 391		

Budsjett i år og neste BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKTER		
Felleskostnader	1 400 000	1 497 724
Renteinntekter	500	0
SUM INNTEKTER	1 400 500	1 497 724
KOSTNADER		
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 500	8 500
Strøm	70 000	95 000
Vedlikehold bygg	210 000	300 000
Vedlikehold VVS	100 000	50 000
Vedlikehold elektro	5 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	70 000	80 000
Vedlikehold garasje	25 000	50 000
Revisjonshonorar	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	100 000	125 000
Andre konsulenttenester	15 000	5 000
Årsavgift TV	180 000	180 000
Forsikringer	180 000	150 000
Kommunale avgifter	306 000	348 500
Andre driftskostnader	41 000	29 000
SUM KOSTNADER	1 375 500	1 496 000
RESULTAT	25 000	1 724

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN
ORG.NR. 915 586 589, KUNDENR. 4387


BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	147 641	87 193
Driftskonto OBOS-banken		89 119	441 782
Sparekonto OBOS-banken		701 825	398 180
SUM OMLØPSMIDLER		938 585	927 155
<hr/>			
SUM EIENDELER		938 585	927 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		787 723	731 091
SUM EGENKAPITAL		787 723	731 091
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 832	25 921
Leverandørgjeld		149 030	170 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 862	196 063
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 585	927 155
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 5.3.2020

Styret i Boligsameiet Soliehagen


Øyvind Kjellin


Enid Kongshaug


Aage Sandaker

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	924 480
Variabel Felleskostnad	410 220
Garasje	43 800
Strøm el-bil	33 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 411 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 045
SUM KONSULENTHONORAR	-5 045

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 679
Drift/vedlikehold VVS	-55 861
Drift/vedlikehold elektro	-4 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 557
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 655
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 644
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-323 813

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 048
Vann- og avløpsavgift	-234 056
Renovasjonsavgift	-106 501
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 605

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Driftsmateriell	-6 295
Lyspærer og sikringer	-1 248
Snørydding	-48 222
Andre fremmede tjenester	-3 397
Kontor- og datarekvisita	-764
Trykksaker	-603
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-70
Andre kontorkostnader	-994
Porto	-1 340
Bank- og kortgebyr	-3 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 744

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
SUM FINANSINNTEKTER	4 340

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	147 641
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	147 641

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.



Til årsmøtet i Boligsameiet Soliehagen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Soliehagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

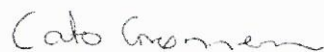
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS



Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

Til sameiermøtet 2020

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem for 2 år (gjenvalg)

Aage Sandaker, Soliehagen 22

Varamedlem for 2 år (gjenvalg)

Angelika Persia Haaland, Soliehagen 30

Soliehagen 11.februar 2020

Jan Kvisberglien (sign)

Helge Deilhaug (sign)

Dersom De ikke kan være til stede på årsmøtet, kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, må De fylle ut nedenstående fullmakt.

FULLMAKT

Jeg gir herved

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på sameiets årsmøte.

Boligeiers navn.....

Adresse:

.....

Underskrift