

Sameiet Solsiden Terrasse

Org.nr 975 472 906

Seksjonseiere i Sameiet Solsiden Terrasse

28.05.19

Innkalling ordinært årsmøte 2019

Det kalles med dette inn til ordinært årsmøte i Sameiet Solsiden Terrasse.

Tid: Torsdag, den 13.06 2019 kl. 19.00

Sted: Fellesrommet i rekke 1A

Innkalling og sakliste i henhold til sameiets vedtekter §6, samt Lov om Eierseksjoner §40-§53. Vi minner om at seksjonseier har rett til å møte med fullmektig i flg vedtektenes §6.1. Fullmakt kan også gis til annen seksjonseier, ref vedtektenes §6.

Saksliste:

1. Konstituering

- Fortegnelse av seksjonseiere og fullmakter.
- Godkjenning av innkalling til ordinært sameiermøte.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent
- Valg av deltakere til å underskrive protokoll fra møtet.

2. Årsmelding fra styret for året 2018

3. Godkjenning av Årsregnskap for året 2018

4. Valg av styreleder og styremedlemmer, samt fastsettelse av deres godtgjørelse.

Innstilling:

Styreleder	Terje Kopperud	Velges for ett år
Styremedlem	Audun Borge	Velges for ett år
Styremedlem	Mari Eide	Velges for to år
Styremedlem	Rita Ramsevik	Velges for to år


Det var ingen innkomne saker kommet til fristen for dette.

Saker som ikke står oppført på sakslisten vil ikke bli behandlet om ikke samtlige av de fremmøtte ønsker det.

Informasjonsmøte

Etter årsmøtets avslutning, ca kl 20.00, vil representanter fra BOB informere om funn etter tilstandsregistrering og anbefalinger for vedlikeholdsplan i sameiet .

Med vennlig hilsen


Terje Kopperud
styrets leder

Vedlegg:

Årsmelding 2018, Årsregnskap 2018 og Revisors beretning.

STYRETS ÅRSMELDING 2018 FOR SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

1. Sameiets virksomhet

Sameiet ble dannet i 1984. Innflytting skjedde i 1985 og 1986.

Sameiet holder til i Bergen. kommune. Sameiet består av eierne av Vallalia 100 – 158, Vallalaia 11 – 263 og Vallaheiane 40 – 58, som også kan betegnes med Gnr. 49 Bnr 295 seksjoner 1 – 160 og 166 - 171 med garasjeseksjoner 161 – 165. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av fellesområdet av eiendommen. Garasjeseksjon 161 tilhører Solsiden Huseierforening.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin seksjon. Det gjelder også utvendige dører og vinduer. Til hver seksjon hører en forhage, for noen også en bakhage. Denne del av fellesområdet disponeres av seksjonseieren mot plikt til å holde det vedlike. I tillegg til leiligheten eier seksjonseieren også en andel av en garasjeseksjon. I garasjeseksjonene er det avsatt plass til ett kjøretøy for hver seksjon. Plassen hører sammen med leiligheten og følger den ved eierskifte.

2. Styret og styrets arbeid

Styrets arbeid har siden årsmøte 2018 vært preget av mye uro og utskiftninger. Styret som ble valgt på ordinært årsmøte 17.04.18 valgte å trekke seg uten noen nærmere begrunnelse i september 2018. På ekstra ordinært årsmøte 19.09.18 ble det valgt nytt styre. To av styremedlemmene som da ble valgt trakk seg i løpet av høsten grunnet flytting fra sameie. To nye styremedlemmer ble valgt på ekstra ordinært årsmøte 23.01.2019. Da styrets rapport skal være aktuell på utgivelse tidspunktet er årsrapport og årsregnskap underskrevet av dagens styremedlemmer selv om noen av styremedlemmene ikke kan ansvarliggjøres for hendelser i 2018.

2.1 Styrets sammensetning

Fra 17.04.18:

Styreleder:	Erico Guereschi
Styremedlemmer:	Christian Lomsdalen
	Erling Anthonisen
	Dag Heggem (valgt for to år)
	Kristoffer Frøderberg (valgt for to år)
Varamedlemmer:	Christine Kronenberger (valgt for ett år)
	Kibret Mazengia (valgt for ett år)

Fra 19.09.18:

Styreleder:	Vermund Steinsland (valgt frem til årsmøte 2019)
Styremedlemmer:	Christian Mohn (valgt frem til årsmøte 2020)
	Rita Ramsevik (valgt frem til årsmøte 2019)
	Dag Heggem (valgt frem til årsmøte 2019)
	Kristoffer Frøderberg (valgt frem til årsmøte 2020)

Fra 23.01.2019:

Styreleder: Terje Kopperud *) (valgt frem til årsmøte 2019)
Styremedlemmer: Audun Borge (valgt frem til årsmøte 2019)
Rita Ramsevik
Dag Heggem
Kristoffer Frøderberg

*)Valgt som ekstern styreleder etter årsmøtets vedtak.

2.2 Møtevirksomhet

I årsmøteperioden fra 17.04.18 til årsrapportens utarbeidelse er det avholdt 16 styremøter. (24.04.18-20.06.18-21.08.18-10.10.18-24.10.18-07.11.18-28.11.18-05.12.18-10.01.19-16.01.19-31.01.19-14.02.19-26.02.19-12.03.19-28.03.19-11.04.19-09.05.19)

I tillegg er det avholdt to ekstra ordinære årsmøter (19.09.18 og 23.01.19).

Foruten styremøter er det avholdt flere arbeidsmøter og møter med leverandører for å rydde opp i gamle saker og avtaler.

Styret har også hatt tett kontakt med forretningsfører om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Tilstandsrapport lekeplasser
- Skadesaker Vallalia 203, 106, 129, 104, 233, 255, 253, 261, 150, 113, 107, 148, 150, 152, 159, 113
- Trapper
- Bommer
- Konfliktsaker med beboere
- Ny Facebook side
- Kostnader leie fellesrom
- Strømmåler for EL-bil lading
- Budsjett 2019
- Avtalen med Security Park
- Garasjeporter
- Vedlikeholdsplan
- Reklamasjon tidligere Rehab arbeid
- Informasjon ved salg av seksjon
- Skadedyr
- Informasjonsmøte
- Ekstern styreleder
- Tvangssalg seksjon
- Hjemmeside oppdatering
- Parkeringskilter
- Avtale med Canal Digital/Telenor
- Bruk av varmepumper
- GDPR – Personvernerklæring
- Økonomistyring
- Låneopptak DNB
- Sameiets avtaler
- Sjøppel

2.4 Prosjekter som er utført

- Vask av gavler
- Asfaltering
- Innført BEVAR HMS
- Kosting av garasjer

2.5 Saker under arbeid og planlegging

- Skråtak/rehabilitering
- Låsesystem
- Lys i garasjeanlegg
- Parkering
- Endring Husordensregler
- Vedlikeholdsplan med finansieringsløsning
- Ny infra struktur el.bil lading
- Oppgradering lekeplasser
- Vedtektsendringer

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB Bergen og Omegn Boligbyggelag. KPMG AS er sameiets revisor.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring.

Sameiets eiendommer har vært fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring NUF, som har samarbeidsavtale med BOB BBL. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessige investeringer i forsikringsåret, løst utstyr og motoredskaper til vedlikehold, uteområder, påbud fra offentlige myndigheter, riving og rydding og husleietap i inntil 36 måneder. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

IF tilbyr generelt fra 01.01.2019 en bredere forsikring der blant annet skader forårsaket fra vann etc som kommer inn via terreng og terrasser blir dekket.

Dessverre vil det ikke gjelde vårt sameie før etter at en rehabilitering er foretatt, som nye duker på terrasser og atrium.

Egenandel ved skader er kr. 10.000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret via epost styret@solsiden.info slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Vedlikehold og rehabilitering

Sameiet har de senere år vært plaget med vanninntregning. Dette har kostet sameiet og enkelte seksjonere dyrt. Dessverre er det mye som tyder på at rehabiliteringsarbeidet som ble utført i perioden 2009 – 2012 ble utført på en dårlig måte.

Styret har forsøkt å få entreprenøren som hadde ansvaret for dette arbeidet til å kompensere for ekstra kostnader sameiet er blitt påført her uten å lykkes så langt.

Mye av vanninntregningen skyldes også manglende vedlikehold av atrier og terrasser.

Styret bestemte derfor høsten 2018 å engasjere BOB Befas til å utføre en tilstandsregistrering av felles bygningskropp og kartlegge tilstand på alle enheter separat. Herunder kontroll av tak/skråtak, terrasser med kontroll av tekking/membran og sluker. Status på vinduer og kontroll av beslagsløsninger på hver enkelt enhet. Innvendige rør vil også bli undersøkt.

Det overordnede målet med dette er å få laget en vedlikeholdsplan med 10 års horisont og for å sikre den enkelte seksjonseiers og sameiets verdier. Den enkelte beboer vil også ha nytte av dette i form av en tilstandsrapport for egen enhet, sameiet vil kunne få en bedre forsikring og en vil kunne forebygge skader med påfølgende kostnader både for seksjonseier og sameiet.

Det er søkt om støtte fra Husbanken til dette forprosjektet og sameiet har fått innvilget kr 168.263,- i støtte til å dekke deler av arbeidet. Rapport er ventet å foreligge i juni 2019. Basert på funn og konklusjoner fra tilstandsregistreringen vil styret fremlegge en vedlikeholdsplan med økonomiske konsekvenser for sameiet. Pr dato er det uklart om dette vil kunne gjøres før sommerferien.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2018

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr 196.260 som foreslås dekkes fra fri egenkapital, og som da blir på kr 312.099. Budsjettet overskudd var kr 142.165. Underskuddet skyldes først og fremst høyere driftskostnader enn budsjettet grunnet større utgifter til snømåking og brøyting, samt vaktmestertjenester. Driftskostnadene er totalt 418.400 høyere enn budsjettet. Andre konsulenthonorar er også ca kr 140.000 høyere enn budsjettet. Disse er i hovedsak knyttet til BOB Befas og juridiske kostnader.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvise bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2018.

Bankinnskudd utgjør pr. 31. desember 2018 kr 617.095. Ned fra kr. 872.730. fra året før. Sameiets likviditet er pr dato anstrengt.

Sameiet er i løpet av vinteren 2018/2019 blitt påført store vedlikeholdskostnader grunnet dårlig og manglende vedlikehold gjennom flere år. Dette har også ført til at forsikringspremien sameiet må betale har fått en betydelig økning i 2019. Dette, sammen med et akutt behov for oppgradering av lekeplassene våren 2019 grunnet fare for liv og helse, har ført til at sameiet har måtte oppta et kortsiktig lån på kr 500.000. hos DNB.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

4.1 Kommunikasjon med seksjonseierne

Publikasjonen «Et liv på Solsiden» har vært gitt ut en gang i 2018.

Seksjonseierne kan benytte hjemmesiden www.solsiden.info for å finne aktuell informasjon og også en del lagret informasjon, som for eksempel husordensregler og sameieavtale.

På siden finnes også epostadresse til styret. Den kan benyttes for å melde inn feil, bestille nøkler og garasjeportåpner og komme med synspunkter og spørsmål. Eposten leses daglig

og kurante spørsmål blir besvart når det er mulig. Styret har ikke anledning til å føre diskusjoner med den enkelte seksjonseier via epost og ber om forståelse for det.

Det er også opprettet grupper på Facebook for sameiet og for enkelte tun

Kommunikasjon med forretningsfører og revisor er styrets ansvarsområde. Den enkelte seksjonseier kan henvende seg til forretningsfører når det gjelder spørsmål om faktura for fellesutgifter og purringer på antatt ubetalte fakturaer. Henvendelser til forretningsfører om andre emner vil ikke bli besvart. Henvendelser til revisor fra andre enn styremedlemmer vil bli ignorert. Revisor har taushetsplikt overfor alle seksjonseiere unntatt styremedlemmer.

4.2 Parkering.

Hver av seksjonene 1 – 160 har egne parkeringsplasser i fire garasjeseksjoner.

Sameiet disponerer i tillegg 51 parkeringsplasser på området. Seks av dem er reservert eierne av seksjonene 166 – 171/Vallaheiane 48 – 58. Det gjenstår 45 plasser til gjester og seksjonseiere med flere enn en bil.

Det er laget parkeringskort for sameiet. Hver seksjonseier har fått utdelt et beboerkort og 5 gjesteparkingskort. Kortne gir rett til å benytte sameiets gjesteparkingsplasser.

Styret arbeider med å få opp nye skilter som følger parkeringsloven og som understreker retten til borttauing for eiers regning ved ulovlig parkering.

Det er avtalt at biler fra Hjemmetjenesten i kommunen kan parkere på gjesteparkeringen uten kort, såfremt det er tydelig hvem bilene tilhører. Biler til firmaer som utfører arbeid for seksjonseiere eller sameiet kan også parkere i tunene og på gjesteparkeringen i arbeidstiden. De må være tydelig merket med firmaets navn.

El.bil lading

Sameiet har en betydelig utfordring med å kunne tilby alle som ønsker det mulighet for el. bil lading. Dette er en vanskelig sak for sameiet med mange uavklarte konsekvenser.

Sameiets el. kapasitet er sprengt og styret må nekte seksjonseiere å etablere nye lade punkter med henvisning til Eierseksjonslovens § 25.3. Samtidig har rundt 30 seksjonseiere allerede fått installert lade punkter på sine parkeringsplasser. Skal en løse den felles utfordringen må det investeres i ny infrastruktur med en løsning som fordeler strømmen på en mer effektiv måte. Systemet til Zeptech kan være en løsning med individuelle betalingsløsning og muligheter for inntekter til sameiet ved et kwt påslag. Dette vil kreve en investering på ca kr 350.000,- pluss at den enkelte bruker må investere i ny ladeboks til ca kr 18000,-. Hvem som skal ta denne kostnaden kan bli en juridisk problemstilling som må avklares nærmere før løsning besluttes.

Styret har fått melding fra flere seksjonseiere at de må selge sine nye el-biler om ikke sameiet finner en løsning på ladeproblematikken. Det er derfor forsøkt få til en delingsordning for lade punkter mellom de som allerede har fått installert slike og de som har et akutt behov for å få ladet sin bil inntil sameiet har løst kapasitets problemet.

Dessverre har styret fått melding om og selv observert flere tilfeller av ulovlig el.bil ladeløsninger. Dette er strengt ulovlig og kan medføre brann i sameiet og store økonomiske konsekvenser for dem som gjør slikt.

4.3 Lekeplassen

Styret fant det nødvendig å stenge lekeplassen med umiddelbar virkning i februar. Det var fare for liv og helse. Apparater og gjerder måtte sikres og grunnen var forurenset av etterlatskaper fra katter og hunder. Et betydelig dugnadsarbeid er lagt ned for å sette lekeplassene i stand igjen slik at de kan bli trivelige samlingspunkter i sameiet. Nye apparater er bestilt inn og styrerepresentanter har sagt fra seg deler av styrehonoraret for å dekke kostnader med denne oppgraderingen. Noe vil bli lånefinansiert og nedskrevet over flere år. Det er også søkt om støtte til finansiering av oppgraderingen.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap. Allikevel finner styret det riktig å opplyse om at egenkapitalen i sameiet er sterkt redusert grunnet store vedlikeholdskostnader i årets første kvartal og styret har tatt opp et lån på kr 500.000. for å sikre likviditeten.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet oppfylder kravene intern kontrollforskriften. Sameiet har inngått i 2018 en avtale med Bevar HMS for å sikre alle lovpålagte områder her.

8. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 4 menn og 1 kvinne. Varamedlemmene er 1 kvinne og 1 mann. Kvinner oppfordres til å melde seg som potensielle styremedlemmer.

9. Forurensning av det ytre miljø

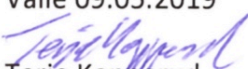
Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering anses som forsvarlig i og med at avfallsbeholdere er plassert i låste og lukkede bosshus. Avfallet blir hentet av BIR en gang per uke. Det er oppsatt 2 beholdere for papiravfall og 1 beholder for plastavfall. Beholderne tømmes etter avtale med BIR hver annen uke.

Det er satt opp bossbeholdere flere steder i tun og ved gangveier. Disse tømmes ukentlig av vaktmester

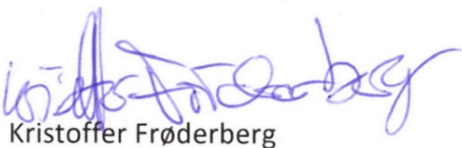
10. Omsetning av seksjoner

Det er i 2018 omsatt 20 seksjoner i sameiet med en snittpris på kr 2.802.000. pr

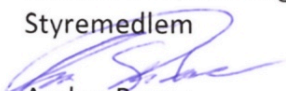
Valle 09.05.2019


Terje Kopperud
Styreleder


Dag Heggem
Styremedlem


Kristoffer Frøderberg
Styremedlem


Ritā Ramsevik
Styremedlem


Audun Borge
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2018 SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

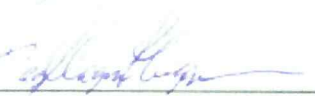
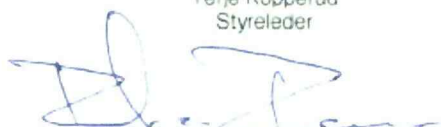
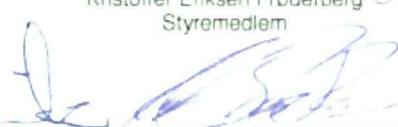
	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	3 909 745	3 738 003	3 869 808	4 349 875
Andre inntekter	2	41 791	39 949	34 361	36 819
Sum inntekter		3 951 536	3 777 952	3 904 169	4 386 694
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	0	3 000	16 530	0
Styrehonorar	4	140 000	140 000	140 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		19 740	20 163	22 071	5 640
Felles strøm og varme		129 385	97 956	95 075	130 000
Kommunale avgifter		243 439	236 311	243 467	250 742
Eiendomsskatt		0	0	150 281	0
Andre driftskostnader	5	1 588 416	1 151 398	1 169 976	1 257 673
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	57 710	25 875	38 000	138 000
Vedlikehold	7	1 243 804	1 384 801	1 300 688	1 741 000
Forretningsførsel	8	140 784	137 484	140 791	143 600
Revisjonshonorar	9	15 125	14 750	15 125	15 625
Andre konsulenthonorar		220 585	97 057	80 000	80 000
Forsikring		353 612	307 494	350 000	530 418
Sum driftskostnader		4 152 599	3 616 288	3 762 004	4 332 698
Driftsresultat		-201 063	161 664	142 165	53 996
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		4 803	5 206	0	0
Sum finansinntekter		4 803	5 206	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 803	5 206	0	0
Resultat		-196 260	166 870	142 165	53 996
Overført til/fra annen egenkapital		-196 260	166 870	0	0

BALANSE 2018 SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

	2018	2017
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	24 037	7 876
Restanser felleskostnader	23 935	51 246
Forskuddbetalte kostnader	278 665	261 146
Andre fordringer	23 363	0
Sum fordringer	350 000	320 268
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående bank	617 095	872 730
Sum bankinnskudd og kontanter	617 095	872 730
Sum omløpsmidler	967 096	1 192 997
SUM EIENDELER	967 096	1 192 997

BALANSE 2018 SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	312 099	508 359
Sum opptjent egenkapital	312 099	508 359
SUM EGENKAPITAL	312 099	508 359
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader	117 621	95 371
Forskuddsbetalte fordringer	1 657	0
Leverandørgjeld	289 479	356 938
Skyldig off. myndigheter	19 740	19 740
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	140 000	140 000
Annen kortsiktig gjeld	86 500	72 589
Sum kortsiktig gjeld	654 997	684 638
SUM GJELD	654 997	684 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	967 096	1 192 997

Sted Sallalia dato 9/5-19Terje Kopperud
StyrelederKristoffer Eriksen Frøderberg
StyremedlemDag Magne Heggem
StyremedlemRita Ramsevik
Styremedlem (F)Audun Stegali Borge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3801 Andel driftskostnader	3 201 360	3 048 168	3 200 448	3 680 515
3804 Utleie garasjeplasser	11 300	10 900	12 000	12 000
3816 Kabel-TV	657 360	657 360	657 360	657 360
3825 Leieinntekter EI-bil	39 725	21 575	0	0
Sum	3 909 745	3 738 003	3 869 808	4 349 875

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3846 Utleie av felleslokale	13 280	11 600	10 000	10 000
3885 Andre inntekter	28 511	28 349	24 361	26 819
Sum	41 791	39 949	34 361	36 819

Note 3 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5330 Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	40 000
Sum	140 000	140 000	140 000	40 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6300 Kostnader møter/arrangement	0	2 721	1 000	1 000
6325 Renovasjon	9 601	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	256 645	148 890	120 000	150 000
6333 Forskutterte felleskostnader	23 918	22 524	22 565	22 565
6335 Containerleie/ -tømming	9 469	11 786	12 000	12 000
6336 HMS	19 917	0	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 413	7 895	6 000	6 000
6360 Renhold og matteleie	0	9 375	0	0
6361 Rekvisita reinhold(såpe,bonevoks m.m)	0	0	2 000	2 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	17 113	0	0	0
6370 Garasjer	36 259	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	657 360	657 360	657 360	657 360
6376 Vaktmestertjenester	381 473	220 049	266 250	266 250
6390 Andre driftskostnader	850	2 906	5 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	92 311	52 414	58 711	121 408
6630 Egenandel ved skade	6 000	6 000	12 000	12 000
6632 Kostnader forsikringsskader	60 075	4 690	0	0
6800 Kontorkostnader	1 337	615	1 500	1 500
6845 Kopiering	4 323	0	0	0
6860 Kursutgifter	0	1 350	2 800	2 800
6940 Porto	672	2 084	2 490	2 490
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	0	114	300	300
7779 Andre gebyr	76	641	0	0
7782 Kostnader bomiljø	4 593	0	0	0
7791 Øredifferanser	13	-15	0	0
Sum	1 588 416	1 151 398	1 169 976	1 257 673

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6502 Brannvernutstyr	1 474	7 018	8 000	8 000
6503 Annet driftsmateriell	6 831	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	33 495	10 730	10 000	10 000
6507 Tun-midler	10 149	4 677	20 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	4 861	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	900	3 450	0	100 000
Sum	57 710	25 875	38 000	138 000

Noter til regnskapet

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	217 426	190 687	150 000	150 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	12 714	148 058	5 000	5 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	39 123	439 024	86 000	86 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	615 786	19 789	719 688	1 450 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	54 650	37 882	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	20 755	32 040	35 000	35 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	109 172	0	0
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	243 755	408 150	300 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	14 531	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	25 063	0	0	0
Sum	1 243 804	1 384 801	1 300 688	1 741 000

Note 8 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6710 Forretningsførerhonorar	140 784	137 484	140 791	143 600
Sum	140 784	137 484	140 791	143 600

Note 9 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Disponible midler

	2018	2017
Disponible midler pr 01.01	508 359	341 490
Periodens resultat	-196 260	166 870
Endring disp midler i perioden	-196 260	166 870
Sum disponible midler	312 099	508 359



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Solsiden Terrasses årsregnskap som viser et underskudd på kr 196 260. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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. 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 Network, a Swiss entity.

Statistisk sentralbyrå (SSB) - medlemsfirma av Data og statistikk i Norge AS

Oslo	Florence	Mexico City	São Paulo
Ålesund	London	Montevideo	Santiago
Bergen	Madrid	Osaka	Toronto
Boston	Manila	San Francisco	Winnipeg
Dublin	Moscow	Sao Paulo	
	New York	Stockholm	

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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettvise 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 13. mai 2019
KPMG AS



Tom Rasumussen
Statsautorisert revisor

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

DELTAKERBEVIS/FULLMAKT

Leveres ved inngangen

Deltager på årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse, 13.06.2019

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
Seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

- Jeg møter som seksjonseier
- Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøtet.
Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift (seksjonseier/fullmaktsgiver): _____