



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 331 021	12 617 095
Sum inntekter		12 331 021	12 617 095
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 288 186	2 374 539
Sum kostnader		2 447 926	2 534 279
Driftsresultat		9 883 095	10 082 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 080	2 569
Sum finansinntekter		1 080	2 569
Annen finanskostnad		2 063 149	2 722 631
Sum finanskostnader		2 063 149	2 722 631
Netto finans		-2 062 069	-2 720 062
Ordinært resultat før skattekostnad		7 821 026	7 362 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 821 026	7 362 754
Årsresultat		7 821 026	7 362 754
Totalresultat		7 821 026	7 362 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 821 026	7 362 754
Sum overføringer og disponeringer		7 821 026	7 362 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		312 673 362	312 565 229
Sum varige driftsmidler		312 673 362	312 565 229
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		312 673 362	312 565 229
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 808	
Andre fordringer		147 677	79 741
Sum fordringer		182 485	79 741
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 184	793 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 184	793 052
Sum omløpsmidler		1 003 669	872 793
SUM EIENDELER		313 677 031	313 438 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 112 370	44 291 343
Sum opptjent egenkapital		52 112 370	44 291 343
Sum egenkapital		52 457 370	44 636 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 235 000	143 810 000
Øvrig langsiktig gjeld		124 940 000	124 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		261 175 000	268 750 000
Sum langsiktig gjeld		261 175 000	268 750 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 943	11 788
Leverandørgjeld		15 034	13 465
Annen kortsiktig gjeld		17 684	26 426
Sum kortsiktig gjeld		44 662	51 679
Sum gjeld		261 219 662	268 801 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 677 031	313 438 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423109

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 331 021	12 617 095
Sum inntekter		12 331 021	12 617 095
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 288 186	2 374 539
Sum kostnader		2 447 926	2 534 279
Driftsresultat		9 883 095	10 082 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 080	2 569
Sum finansinntekter		1 080	2 569
Annen finanskostnad		2 063 149	2 722 631
Sum finanskostnader		2 063 149	2 722 631
Netto finans		-2 062 069	-2 720 062
Ordinært resultat før skattekostnad		7 821 026	7 362 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 821 026	7 362 754
Årsresultat		7 821 026	7 362 754
Totalresultat		7 821 026	7 362 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 821 026	7 362 754
Sum overføringer og disponeringer		7 821 026	7 362 754



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

312 673 362 312 565 229

Sum varige driftsmidler

312 673 362 312 565 229

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

312 673 362 312 565 229

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

34 808

Andre fordringer

147 677

79 741

Sum fordringer

182 485

79 741

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

821 184

793 052

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

821 184

793 052

Sum omløpsmidler

1 003 669

872 793

SUM EIENDELER

313 677 031

313 438 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

345 000

345 000

Sum innskutt egenkapital

345 000

345 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	52 112 370	44 291 343
Sum opptjent egenkapital	52 112 370	44 291 343
Sum egenkapital	52 457 370	44 636 343
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	136 235 000	143 810 000
Øvrig langsiktig gjeld	124 940 000	124 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	261 175 000	268 750 000
Sum langsiktig gjeld	261 175 000	268 750 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 943	11 788
Leverandørgjeld	15 034	13 465
Annen kortsiktig gjeld	17 684	26 426
Sum kortsiktig gjeld	44 662	51 679
Sum gjeld	261 219 662	268 801 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	313 677 031	313 438 022



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Solbærhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 28. mai 2022

Selskapsnummer: 708





Velkommen til årsmøte i Solbærhagen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/708>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitnet
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Vedtektsendring i garasjesameie
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solbærhagen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitnet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hanne Marit Helberg og Silje Therese Sletholen er valgt til å signere protokollen

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. S. 708 Solbærhagen Borettslag Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Vedtektsendring i garasjesameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solbærhagen ønsker å fremme vedtektsendring i Garasjesameiet.



Endringen skal være:

Mulighet for bytte, kjøp og salg av andel i Garasjesameiet, dette for andelseiere i Hus 1 - 4.

Styrets innstilling

Det blir mer attraktivt å kjøpe leilighet, siden det finnes en mulighet til å kjøpe garasje plass. Leiligheter har fra 0 til 2 parkeringsplasser, og det er stor sjanse for at noen har bruk for, eller andre ikke har bruk for parkeringsplass. Det er ingen krav om bytte, kjøp eller salg, men muligheten burde være tilgjengelig.

Regler for dette må Garasjesameiet undersøke og komme fram til.

Forslag til vedtak

Solbærhagen fremmer ønske om vedtektsendring i garasjesameie

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Sandvik Thomassen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Puyat Cabusao
- Marie Holmström Storbukås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Løchen Slobodinski
- Erik Hagen

Vedlegg

1. 2022 - 0708- Valgkomiteens innstilling til styre i Solbærhagen Borettslag.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sindre Sandvik Thomassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anas Chair Yemlahi



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Sandvik Thomassen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Thomas Andresen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Karin Fossheim	Vardeveien 40
Styremedlem	Karin Andreassen Winnem	Atriumveien 13 F
Styremedlem	Anas Chair Yemlahi	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Erik Hagen	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Daniel Løchen Slobodinski	Lørenveien 64 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Erik Andre Foss Fougner Vei 16

Varadelegert

Karin Andreassen Winnem Atriumveien 13 F

Valgkomiteen

Knut Johan Storbukås

Lørenveien 64 B

Robert Andreassen Winnem

Atriumveien 13 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Solbærhagen Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Solbærhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920766412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenveien 64 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:

124 281

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten, kjøpt i 2018 er på 1042,8 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Solbærhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **4 756 021**.

Dette er kr **627 979** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at a-konto oppvarming er medregnet i budsjettet som inntekt samt rentenedgang etter budsjetteringen.

Andre inntekter består i hovedsak av forsikringspenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 447 926**.

Dette er kr 220 834 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til sameie.

Resultat

Årets resultat på kr **7 821 026** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr **7 575 000** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr **246 026**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **959 007** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000 til vanlig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi økt budsjettet sammenlignet med hva som var budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 270 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbærhagen Borettslag.

Lån

Solbærhagen Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med 1,75% flytende rente pr. 04.04.2022. Lånet er nedbetalt i 2055.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Styret vurderer fortløpende behovet for å justere felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solbærhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solbærhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Solbærhagen Borettslag

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 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>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		821 114	767 382	821 114	959 007
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 821 026	7 362 754	2 715 240	-912 456
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 575 000	-7 320 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	10 978	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-108 134	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		137 893	53 733	2 715 240	-912 456
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		959 007	821 114	3 536 354	45 551

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 003 669	872 793
Kortsiktig gjeld	-44 662	-51 679
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	959 007	821 114



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 063 149	2 722 631	2 259 828	1 917 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 686 756	2 574 464	3 124 172	2 627 000
Andre inntekter	3	6 116	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 756 021	5 297 095	5 384 000	4 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-10 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 840	-5 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 365	-88 160	-88 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-8 959	-54 012	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	8	-104 881	-119 893	-140 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-375 695	-216 725	-300 000	-300 000
Kostnader sameie	21	-1 149 718	-1 369 151	-1 450 000	-1 450 000
Energi/fyring		-127 731	-59 535	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 676	-274 936	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-131 522	-173 201	-148 960	-136 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 447 926	-2 534 279	-2 668 760	-2 731 760
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 308 095	2 762 816	2 715 240	1 812 240
Innbetalt andel fellesgjeld		7 575 000	7 320 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 883 095	10 082 816	2 715 240	1 812 240
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 080	2 569	0	0
Finanskostnader	12	-2 063 149	-2 722 631	0	-2 724 696
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 062 069	-2 720 062	0 -	2 724 696
ÅRSRESULTAT		7 821 026	7 362 754	2 715 240 -	912 456
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 821 026	7 362 754		



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	291 650 000	291 650 000
Tomt		20 700 000	20 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	323 362	215 229
SUM ANLEGGSMIDLER		312 673 362	312 565 229
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		34 808	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 128	69 669
Andre kortsiktige fordringer	14	61 759	8 883
Energiavregning	18	13 789	1 189
Driftskonto OBOS-banken		415 775	388 520
Sparekonto OBOS-banken		405 409	404 532
SUM OMLØPSMIDLER		1 003 669	872 793
SUM EIENDELER		313 677 031	313 438 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5000		345 000	345 000
Annen egenkapital	15	52 112 370	44 291 343
SUM EGENKAPITAL		52 457 370	44 636 343
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	136 235 000	143 810 000
Borettsinnskudd	17	124 940 000	124 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		261 175 000	268 750 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 035	13 465
Påløpte renter		11 943	11 788
Annen kortsiktig gjeld	19	17 684	26 426
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 662	51 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 677 031	313 438 022
Pantstillelse	20	312 350 000	312 350 000
Garantiansvar	21	21 202	4 895



Oslo, 8.4.2022

Styret i Solbærhagen Borettslag

Sindre Sandvik Thomassen /s/

Thomas Andresen /s/

Karin Fossheim /s/

Karin Andreassen Winnem /s/

Anas Chair Yemlahi /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 545 656
Garasje	81 000
Eiendomsskatt	63 120
Kabel-tv/bredbånd hybel	17 940
Avregning elbil	-20 960
Kapitalkostnader på IN-lån	2 061 095
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 054
Overført til kapitalkostnader	-2 063 149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 686 756

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tryg forsikring - skadesak	6 116
SUM ANDRE INNTEKTER	6 116

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2020/2021, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 840.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 959
SUM KONSULENTHONORAR	-8 959

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 357
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 490
Egenandel	
forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 881

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 521
Renovasjonsavgift	-310 174
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 695

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 279
Renhold ved firmaer	-99 885
Andre fremmede tjenester	-19 816
Trykksaker	-813
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 242
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 522

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	877
Andre renteinntekter	203
SUM FINANSINTEKTER	1 080

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 063 149
SUM FINANSKOSTNADER	-2 063 149

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	291 650 000
SUM BYGNINGER	291 650 000

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.124/bnr.281

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-Lån	61 759
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	61 759

NOTE:**15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	937 370
Egenkapital fra IN tidligere	43 600 000
Egenkapital fra IN 2021	7 575 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	52 112 370

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

	-187 410
Opprinnelig 2018	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	43 600 000
Nedbetalt i år, IN	7 575 000
	-136 235 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-136 235 000



Lånet er avdragsfritt fram til 30.11.2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2023	Første avdrag er 30/12-2023
6006		350
5002		900
5003		1 800
7003		2 050
3004		2 950
1006, 4004		3 000
5004		3 050
6004		3 100
3006		3 300
5009		3 400
1008		3 450
2009, 7004		3 550
2007, 8002		3 650
3007, 4009		3 750
1007, 4007, 7008		3 850
2008		3 900
3009, 4002, 6007, 6009		3 950
7002		4 000
3008		4 050
5008		4 100
5007, 6008		4 200
1005		4 250
4008, 7007		4 400
3005, 8005, 8007		4 550
1002, 2005		5 150



2003	5 300
3003, 4005	5 350
1004, 4003, 5005	5 450
	5 550
1001, 7005	5 700
3001	5 900
4001, 4006	6 000
5006	6 100
6001	6 200
7001, 7006	6 300
8001	10 200

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-124 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-124 940 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-479 136
SUM INNETEKTER	-479 136

KOSTNADER

Overført	492 924
----------	---------

SUM

KOSTNADER	492 924
------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	13 789
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-17 614
	-17 684

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 940 000
Pantelån	136 235 000
Beregnete IN-forpliktelser	51 175 000
TOTALT	312 350 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	291 650 000
Tomt	20 700 000
TOTALT	312 350 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5083 / 5282 deler, seksjon 1, av Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 21 201,94

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har besvart spørsmål fra beboere via Vibbo, epost, telefon og tekstmelding. Besvare meglere som har hatt spørsmål ved salg av boligere, ting som boligmasse, området rundt og styrets arbeid, samt godkjenning av nye andelseiere. Administrativt arbeid med faktura, OBOSnøkkelen (Unloc), reklamasjoner mot utbygger, styremøter, representere i LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE, Garasjesameiet og Utomhus.

Styret har også fått ny leder, som har bidratt til at tid har blitt brukt til å sette seg inn i gjeldene rutiner og tidligere pågående saker. Utomhus-styret er nesten bygd opp fra start, som har tatt litt tid å få på plass. En stor og krevende prosess.

Garasjesameiet har fått på plass ny avtale for kvartalsvis avlesning av strømmen, samt avtale med Romerike-Elektro for etterinstallere/oppgradere 22kw ladere. Gjentatte vedlikeholdsrunder med garasjeporten samt generelt oppsyn med hvem som kan ringe garasjeporten (personer med andel i Garasjesameiet).

Påkrevde HMS runde er innsisert og gjennomført, Gjentatte restarter av ventilasjonsanlegg som har stoppet opp. «Nødreparasjon» av ventilasjonsanlegg som hadde forurenset luft, til utbygger kunne komme med permanent løsning. Etablering av vedlikeholdsplikter for borettslaget og fordeling av egenandel. Justering av innetemperatur. Innhentet flere serviceavtaler som har manglet (man ikke har hatt bruk for tidligere). Funnet leverandør av frosting av balkongglass, slik at beboere kan ordne seg frosting hvis man ønsker det.

Vi vil jobbe framover:

- *for å se på ny forsikringsavtale da forsikringspremie har steget mye etter gjentatte saker.
- *for å se på ny TV og Internett-avtale. Har vært noen justeringer på pris vi ikke er fornøyde med.
- *for å få digitalisert calling-anlegg.

Styret

Styret har e-post adresse solbaerhagen@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

Solbærhagen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Tlf 918 22 020

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Andelseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280 og kan leies ut internt i garasjesameiet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til solbaerhagen@styrerrommet.no. Oppgi navn, telefonnummer, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



0708 Solbærhagen Borettslag

2022 - VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Sindre Sandvik Thomassen Adresse: Lørenveien 64 b

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Andresen Adresse: Lørenveien 64 b

Anas Chair Yemlahi Adresse: Lørenveien 64 b

Som styremedlemmer foreslås:

Marie Holmström Storbukås Adresse: Lørenveien 64 b

Jonathan Puyat Cabusao Adresse: Lørenveien 64 b

C. Som varamedlemmer foreslås:

Erik Hagen Adresse: Lørenveien 64 b

Daniel Løchen Slobodinski Adresse: Lørenveien 64 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sindre Sandvik Thomassen Adresse: Lørenveien 64 b

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anas Chair Yemlahi Adresse: Lørenveien 64 b

E. Som valgkomité foreslås:

Knut Johan Storbukås Adresse: Lørenveien 64 b

I valgkomiteen for Solbærhagen Borettslag

Oslo, 1.3.2022

Robert Winnem
(*sign.*)

Knut Johan Storbukås
(*sign.*)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.22

Selskapsnummer: 708 **Selskapsnavn:** Solbærhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitnet</p> <p>Hanne Marit Helberg og Silje Therese Sletholen er valgt til å signere protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring i garasjesameie

Solbærhagen fremmer ønske om vedtektsendring i garasjesameie

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Sindre Sandvik Thomassen

Styremedlem (2 skal velges)

Jonathan Puyat Cabusao

Marie Holmström Storbukås

Varamedlem (2 skal velges)

Daniel Løchen Slobodinski

Erik Hagen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Sindre Sandvik Thomassen

Varadelegat (1 skal velges)

Anas Chair Yemlahi

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.