



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 609 615	30 058 239
Sum inntekter		30 609 615	30 058 239
Kostnader			
Lønnskostnad		3 306 826	2 858 477
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		295 639	465 024
Annen driftskostnad		27 863 913	21 220 871
Sum kostnader		31 466 378	24 544 372
Driftsresultat		-856 764	5 513 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 494	37 724
Sum finansinntekter		11 494	37 724
Annen finanskostnad		2 471 746	3 161 925
Sum finanskostnader		2 471 746	3 161 925
Netto finans		-2 460 252	-3 124 201
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 317 016	2 389 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 317 016	2 389 665
Årsresultat		-3 317 016	2 389 665
Totalresultat		-3 317 016	2 389 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 317 016	2 389 665
Sum overføringer og disponeringer		-3 317 016	2 389 665



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		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 159 950	56 283 089
Sum varige driftsmidler		104 081 260	104 204 399
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		104 165 779	104 288 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			187 408
Andre fordringer		607 445	768 531
Sum fordringer		607 445	955 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 509 476	10 353 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 509 476	10 353 841
Sum omløpsmidler		6 116 921	11 309 781
SUM EIENDELER		110 282 700	115 598 699



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 700	64 700
Sum innskutt egenkapital		64 700	64 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		72 304 953	68 987 938
Sum opptjent egenkapital		-72 304 953	-68 987 938
Sum egenkapital		-72 240 253	-68 923 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		166 835 744	171 551 665
Øvrig langsiktig gjeld		11 984 300	11 984 300
Sum annen langsiktig gjeld		178 820 044	183 535 965
Sum langsiktig gjeld		178 820 044	183 535 965
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 959	2 849
Leverandørgjeld		2 875 431	110 311
Skyldige offentlige avgifter		202 473	182 029
Annen kortsiktig gjeld		622 046	690 782
Sum kortsiktig gjeld		3 702 909	985 972
Sum gjeld		182 522 953	184 521 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 282 700	115 598 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 596589

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 609 615	30 058 239
Sum inntekter		30 609 615	30 058 239
Kostnader			
Lønnskostnad		3 306 826	2 858 477
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		295 639	465 024
Annen driftskostnad		27 863 913	21 220 871
Sum kostnader		31 466 378	24 544 372
Driftsresultat		-856 764	5 513 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 494	37 724
Sum finansinntekter		11 494	37 724
Annen finanskostnad		2 471 746	3 161 925
Sum finanskostnader		2 471 746	3 161 925
Netto finans		-2 460 252	-3 124 201
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 317 016	2 389 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 317 016	2 389 665
Årsresultat		-3 317 016	2 389 665
Totalresultat		-3 317 016	2 389 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 317 016	2 389 665
Sum overføringer og disponeringer		-3 317 016	2 389 665



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLETT 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		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 159 950	56 283 089
Sum varige driftsmidler		104 081 260	104 204 399
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		104 165 779	104 288 918
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			187 408
Andre fordringer		607 445	768 531
Sum fordringer		607 445	955 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 509 476	10 353 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 509 476	10 353 841
Sum omløpsmidler		6 116 921	11 309 781
SUM EIENDELER		110 282 700	115 598 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	64 700	64 700
Sum innskutt egenkapital	64 700	64 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	72 304 953	68 987 938
Sum opptjent egenkapital	-72 304 953	-68 987 938
Sum egenkapital	-72 240 253	-68 923 238
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	166 835 744	171 551 665
Øvrig langsiktig gjeld	11 984 300	11 984 300
Sum annen langsiktig gjeld	178 820 044	183 535 965
Sum langsiktig gjeld	178 820 044	183 535 965
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 959	2 849
Leverandørgjeld	2 875 431	110 311
Skyldige offentlige avgifter	202 473	182 029
Annen kortsiktig gjeld	622 046	690 782
Sum kortsiktig gjeld	3 702 909	985 972
Sum gjeld	182 522 953	184 521 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 282 700	115 598 699



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



SOLFJELLET BORETTSLAG

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING
MANDAG 13. JUNI 2022
KL. 18.00**

Redaksjon:
Terje Aas

INNHOOLD

- INNKALLING
- DAGSORDEN/
• PRESENTASJONER
- ARSMELDING
- REGNSKAP

- HUSORDENSREGLER
- VEDTEKTER
- INTERNKONTROLL/HMS
- ORIENTERING OM
BORETTSLAGET

Velkommen
til årets ordinære
generalforsamling
i Haugerud
Kirke

ÅR 2022

Administrasjon - Styret

Styreleder: Terje Aas
Nestleder: Merle Holmen
Styremedlemmer:
Sølvi Helen Klausen
Roald Silnes
Guri Ella

Driftskontoret - Ansatte
valdmestere:

Arbeidleder: Max Enger
Valdmester: Robert Skog
Valdmester: Steffen Hoelak
Valdmester: Jan Gunnar
Hestoy

Design & layout

Terje Aas

Trykk

Merkur grafisk AS
Stansveien 9,
0901 - Oslo

BORETTSLAGET

Solfjellet borettslag er en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur

Solfjellet Borettslag består av 9 leiligheter med 12 etasjer. Det er to heiser og et fellesaskeri i hver blokk. Byggingen av borettslaget tok til i 1966, ble ferdigstilt i 1970 og kan sies å være en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur. Arkitekt: var Rimann og Tveten og hovedentreprenør var Fagbygg A/S.

Borettslaget består av 648 leiligheter. Det er tre hovedtyper leiligheter, liten toroms, stor toroms og treroms på henholdsvis 43,34 m² - 53,5 m² og 80,55 m².

VEL MØTT
TIL ÅRETS
GENERALFORSAMLING
SOM AVHOLDES
ONSDAG 13. JUNI
KL. 18.00
I HAUGERUD KIRKE

! Vi er på Nett !

http://www.solfjellet.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

Å vedta budsjett og nødvendige reguleringer av husleie/fellesutgifter.

Å anvisse fakturaer til betaling.

Å foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.

Å godkjenne nye andelseiere og søknader om bruksoverføring.

Å behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelse.

Styret avholder styremøter så ofte som borettslagets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Henvendelser fra andelseiere:

Henvendelser fra andelseiere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i borettslaget.

Unntak fra dette er:

Forsikringsaker vedrørende boligen (ikke innbo). Søknader om bruksoverlatelse. Husleiespørsmål, purreinger, utkastelser m.v. salg av boligen.

I disse tilfellene rettes henvendelsene direkte til OBOS.

OBOS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt borettslagets forretningsfører.

Blant forretningsførerens viktigste oppgaver er:
Å kreve inn felleskostnader, foreta kontroll med innbetalingene og foreta purreinger og inkasso av eventuelle restanser.

Å foreta en betryggende forvaltning av borettslagets likvide midler i henhold til forskrifter gitt av Kommunaldepartementet.

Å utføre den løpende regnskapførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsmelding for styret.

Å fremme forslag til budsjetter.

Å bistå borettslagets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamlinger.

Å delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøte/generalforsamling i henhold til forretningsførerkontrakten.

Å foreta overdragelser av andeler og påse at medlemmenes forkjøpsrett blir respektert. Å forestå beregning og utbetaling av lønn til borettslagets ansatte, f.eks. vaktmester. Å innberette statistiske opplysninger til offentlige myndigheter.

Hovedkontor: Hammersborg Torg 1, postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo
Tlf. 22 86 55 00

Avdelingskontor: Tvetenveien 150, 0672 Oslo Tlf. 22 98 14 60



REGISTRERINGSBLANKETT ved ordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER!

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

TIL ANDELSEIERNE I SOLFJELLET BOETTSLAG

**Velkommen til ordinær generalforsamling mandag
13. Juni kl.18:00 i Haugerud Kirke**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solfjellet Borettslag det kommende året



Hvem kan delta på generalforsamlingen



- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag, tale og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr.andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å tale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være tilstede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand før
fremmøte ved inngangen**

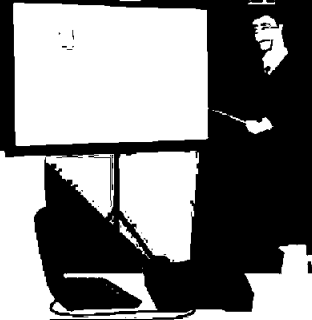




OPPRETTET AV
TERJE AAS



DAGSORDEN PRESENTASJONER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



FREMDRIFT I GENERALFORSAMLINGEN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING
MANDAG 13. JUNI 2022

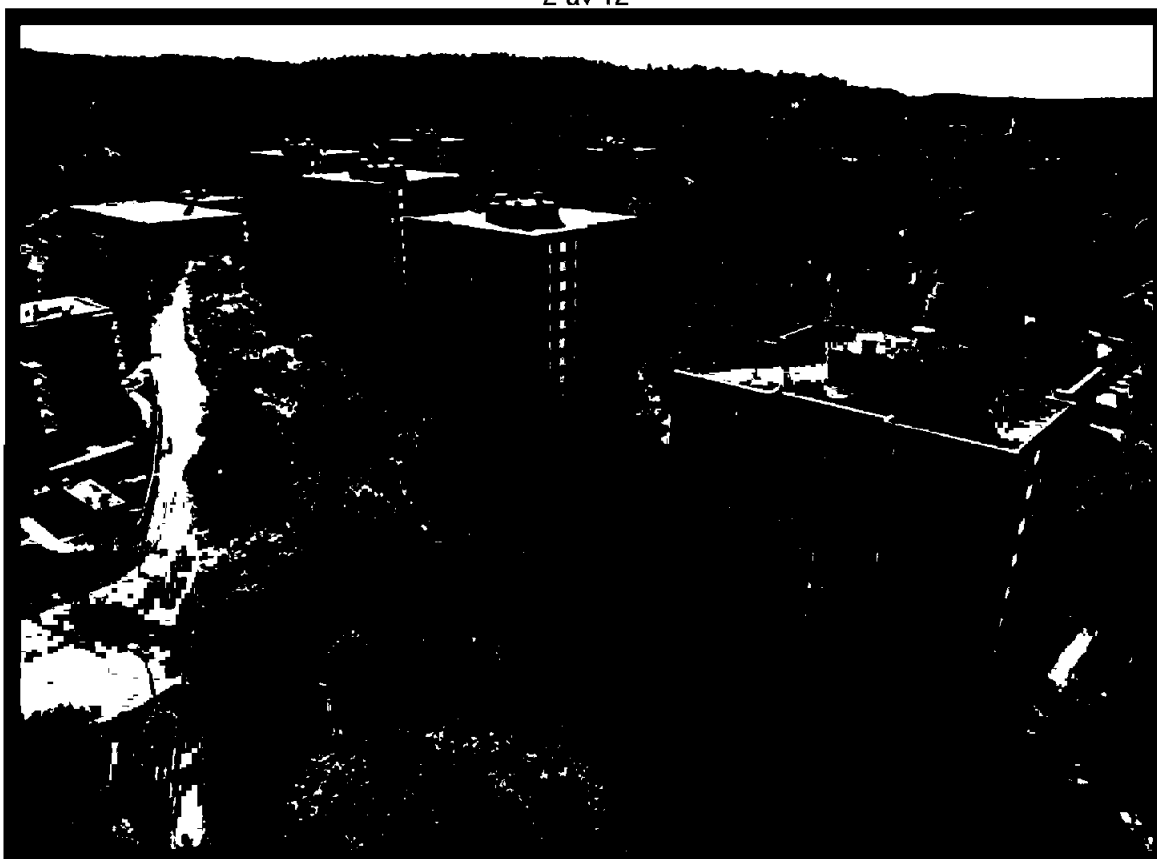
Vi ønsker vel møtt til
årets generalforsamling.

-Styret-





2 av 12



**VELKOMMEN TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2022**

SOLFJELLET BORETTSLAG



INFORMASJON

**Man benytter tallskiver når man
ønsker ordet**

Ordet blir tildelt av møteleder.

**Man benytter mikrofonene og man
presenterer seg**

Slik at alle hører og vet hvem som taler.

Dagsorden følges

Tilbakelegte punkter behandles ikke

Årsberetning / Årsregnskap leses ikke opp.

.....
Det forutsettes at man har gjort seg kjent med innholdet i innkallingen.

Ingen andelseier kan selvstendig kreve protokolltilførsel.

.....
Må fremsettes skriftlig forslag og skal stemmes over i generalforsamlingen.

Forslag om avvisning.

.....
Settes straks under behandling. Ikke anledning til å komme inn på realitetene i forslaget som foreslås avvist.

Trekking av et forslag.

.....
Fremsatt forslag kan ikke trekkes hvis en eller flere krever det ferdigbehandlet.

Forslag må ha tilhørighet til dagsorden og fremmes skriftlig.

.....
Det forutsettes at man på forhånd har forberedt seg av hensyn til generalforsamlingens fremdrift.

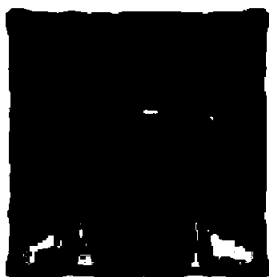
Lovlighet / beslutningsdyktig.

.....
Generalforsamlingen er lovlig innkalt når kravene i vedtektene er fulgt - og er beslutningsdyktig ved fremmøte av minst en andelseier.

PRESENTASJON AV STYRET



Mette Holmen



Terje Aas



Sølvi Helen Klaussen



Roald Silnes



Gøril Eia

KONSTITUERING

OPPTAK AV NAVNEFORTEGNELSE

VALG AV REFERENT OG MNST EN
ANDELSEIERE TIL UNDERTEGNELSE
AV PROTOKOLLEN

SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG
KALT INN

ÅRSBERETNINGEN FOR 2021

Det er ikke lenger vanlig med opplesning av årsberetning og regnskap overfor generalforsamlingen. Det forutsettes at man har lest innholdet i innkallingen på forhånd og vet hva man skal spørre om.



Spørsmål fra
salen til
årsmeldingen



DET FORESLÅS AT
ÅRSMELDINGEN
GODKJENNES

REGNSKAPET FOR 2021



Det er ikke lenger vanlig med opplesning av revisors beretning. Det forutsettes at man har lest beretningen på forhånd og vet hva man skal spørre om.



Spørsmål fra salen til Regnskapet

(A) **DET FORESLÅS AT REGNSKAPET FOR 2021 GODKJENNES**

(B) **DET FORESLÅS OVERFØRING AV ÅRETS RESULTAT TIL EGENKAPITALEN**



GODTGJØRELSER



(A) **STYREHONORAR - HISTORIKK**
Følgende ble foreslått overfor generalforsamlingen 2021

Styrehonoraret var 430 000 kroner i 2020 og har vært uendret siden 2016. De siste fem årene har det vært gjennomført rehabilitering og vedlikehold som har medført mye forberedelser, oppfølging og etterarbeid for styret. I tillegg har det vært en stor økning i henvendelser til styret. Det foreslås derfor en økning av styrehonoraret.

I henhold til en gjennomgang av årlige styrehonorar for borettslag i OBOS som er utført av OBOS, er gjennomsnittlig styrehonorar 1500 kroner per leilighet. Basert på antall leiligheter ville dette utgjøre 972 000 kroner for Solfjellet Borettslag. På bakgrunn av gjennomsnittsnivået mener styret at styrehonoraret nå bør justeres opp til 1250 kroner per leilighet som vil utgjøre 810 000 kroner for Solfjellet Borettslag

Forslaget ovenfor ble avvist av generalforsamlingen.

Det ble av generalforsamlingen godkjent en økning med 20% grunnet at man synes det ble en for stor økning på en gang og det ble antydnet at man heller burde øke litt hvert år til man kom opp til gjennomsnittsnivået for styrehonorar.

Det foreslås derfor at generalforsamlingen 2022 øker styrehonoraret med 20 % som vil utgjøre en økning fra kr. 516 000 til kr. 619 200

Forslag fra OBOS om vedtektsendring

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling 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:

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

«Valg av to delegerte med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Merknad fra styret:

Valg av to delegerte med vara har årevis vært punkt på ordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag.

Styret synes det er greit at dette spesifiseres i borettslagets vedtekter og anbefaler generalforsamlingen å godkjenne forslaget med 2/3 flertall.



GODTGJØRELSE

(B)

GRØNTUTVALG: KR. 40 000,-.

(C)

DYREUTVALG: KR. 40 000,-.



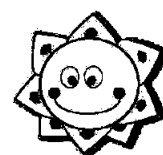
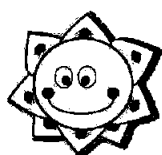
1 - VALG AV TILLITSVALGTE

A	Valg av styreleder for 2 år VALGKOMITEENS INNSTILLING Terje Aas
B	Valg av 2 styremedlemmer for 2 år VALGKOMITEENS INNSTILLING Gøril Eia Sølvi Helene Klausen
C	Valg av 4 varamedlemmer for 1 år VALGKOMITEENS INNSTILLING Bjørn Gundersen - Haugerudveien 80 Bolette Stouenberg Lindholdt - Haugerudveien 84 William Giffen Sæbø - Haugerudveien 84 Malin Nikolaisdatter Olsen - Haugerudveien 78

2 - VALG AV TILLITSVALGTE

A	Valg av valgkomite for 1 år. VALGKOMITEENS INNSTILLING: Edel M. Esse - Haugerudveien 78 Linda Madsen - Haugerudveien 74 Hege Christin Ramnæs - Haugerudveien 74
B	Valg av 2 delegerte med vara til OBOS generalforsamling for 1 år. Som delegert: Terje Aas og Mette Holmen Som vara: Roald Silnes og Sølvi Klaussen
C	Valg av Grøntutvalg for 1 år. VALGKOMITEENS INNSTILLING Edel Marie Esse - Haugerudveien 78 Sigmund Tørris Dahlsrud - Haugerudveien 76
D	Valg av Dyreutvalg for 1 år. VALGKOMITEENS INNSTILLING Pål Wium - Haugerudveien 84 Hedda Sørhus - Haugerudveien 82 Tanja Fløisbonn - Haugerudveien 74 Morten Frøskeland - Haugerudveien 76

**VI TAKKER FOR FREMMØTE OG ØNSKER
ALLE VEL HJEM OG MINNER SAMTIDIG OM
AT DE SOM ER VALGT TIL Å SIGNERE
PROTOKOLLEN KOMMER FREM TIL
DIRIGENTBORDET.**

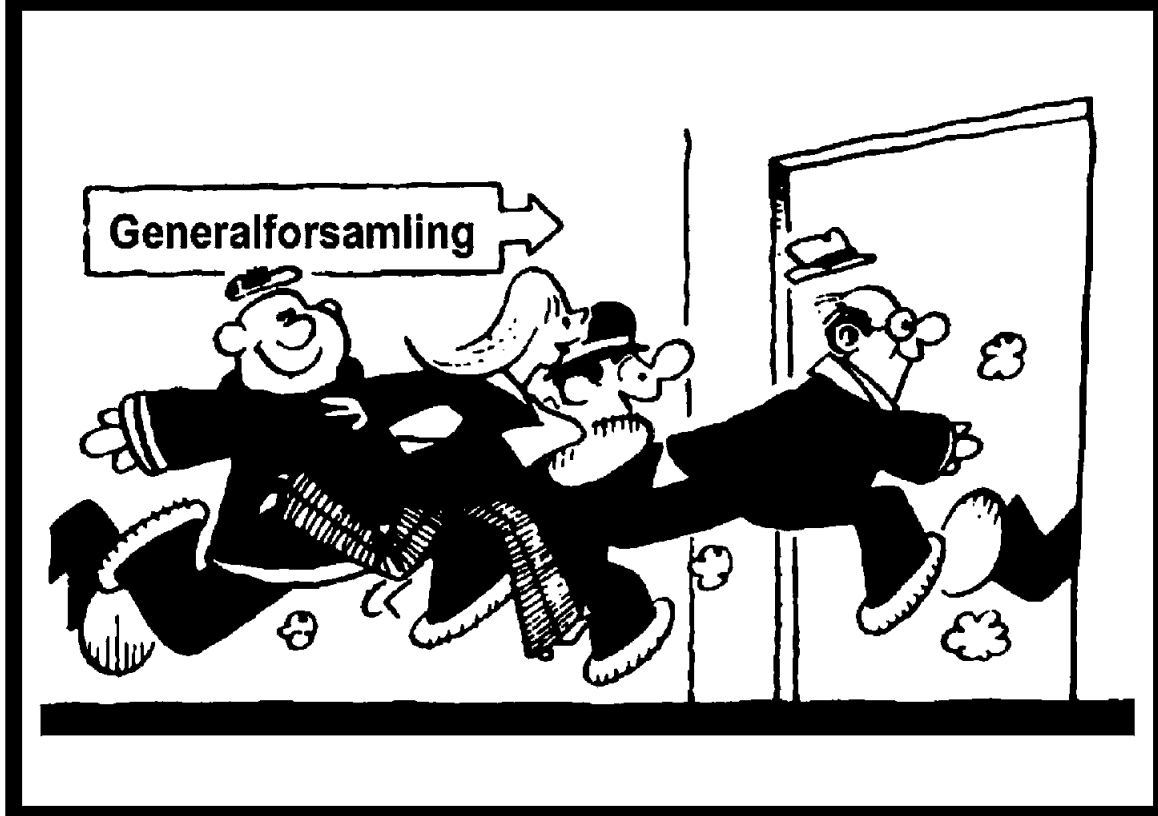


**STYRET
SOLFJELLET BORETTSLAG**





11 av 12





SOLFJELLET BORETTSLAG

Administrasjon - Styret



Solfjellet Borettslag styrekontor
Haugerudveien 75, 0477 - Oslo



Kontortid: Høstferien
1. og 2. kvartal: Mandag kl. 10.30 til 11.30
3. og 4. kvartal: Mandag kl. 10.30 til 11.30



Byggetid
22 32 21 72. En telefonlinje
for å kunne nå alle leilighetene
1. kvartal og 3. kvartal
2. og 4. kvartal: 22 32 21 72



Vi er på Nett!



Haugerudveien 75, 0477 - Oslo



Kontortid for beboere:
Mandag til og med lørdag
kl. 10.30 til 11.30



22 32 21 72



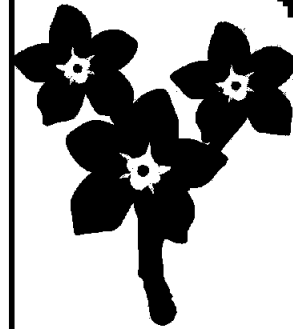
E-post:
solfjellet.vaktmesterkontor@gmail.com

BORETTSLAGET

Solfjellet borettslag er en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur

Solfjellet Borettslag består av 9 høyhus med 12 etasjer. Det er to heiser og to fellesvaskerier i hver blokk. Byggingen av borettslaget tok til i 1966, ble ferdigstilt i 1970 og kan sies å være en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur. Arkitekter var Rinnan og Tveten og hovedentreprenør var Fagbygg A/S.

Borettslaget består av 648 leiligheter. Det er tre hovedtyper leiligheter, liten toroms, stor toroms og tremoms på henholdsvis



Administrasjon - Styret

Styreleder: Terje Aas
Nestleder: Mette Holmen

Styremedlemmer

Roald Silnes
Sølvi Helen Klaussen
Gøril Eia

Driftskontoret - Ansatte

Arbeidsleder: Max Enger
Vaktmester: Robert Skaug
Vaktmester: Jon G. Hesmyr
Vaktmester: Stefan Hodal



Design & layout
Terje Aas

Trykk
Merkur Grafisk AS
Stanseveien 9
0975 - Oslo

VI ØNSKER ALLE
NYINNFLYTTEDE
VELKOMMEN TIL
BORETTSLAGET

! Vi er på Nett !



<http://www.solfjellet.no>

Forslag til generalforsamlingen**FORSLAG FRA OBOS TIL GENERALFORSAMLINGEN
I SOLFJELLET BORETTSLAG**

Vedtektensendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling 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:

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

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

**STYRETS INNSTILLING**

Valg av to delegerte med vara har årevis vært punkt på ordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag.

Styret synes det er greit at dette spesifiseres i borettslagets vedtekter og anbefaler generalforsamlingen å godkjenne forslaget

**FORSLAG FRA STYRET OM REGULERING AV
STYREHONORARET I SOLFJELLET TSLAG****(A) STYREHONORAR - HISTORIKK**

Følgende ble foreslått overfor generalforsamlingen 2021

Styrehonoraret var 430 000 kroner i 2020 og har vært uendret siden 2016. De siste fem årene har det vært gjennomført rehabilitering og vedlikehold som har medført mye forberedelser, oppfølging og etterarbeid for styret. I tillegg har det vært en stor økning i henvendelser til styret. Det forslås derfor en økning av styrehonoraret.

I henhold til en gjennomgang av årlige styrehonorar for borettslag i OBOS som er utført av OBOS, er gjennomsnittlig styrehonorar 1500 kroner per leilighet. Basert på antall leiligheter ville dette utgjøre 972 000 kroner for Solfjellet Borettslag. På bakgrunn av gjennomsnittsnivået mener styret at styrehonoraret nå bør justeres opp til 1250 kroner per leilighet som vil utgjøre 810 000 kroner for Solfjellet Borettslag

Forslaget ovenfor ble avvist av generalforsamlingen.

Det ble av generalforsamlingen godkjent en økning med 20% grunnet at man synes det ble en for stor økning på en gang og det ble antydnet at man heller burde øke litt hvert år til man kom opp til gjennomsnittsnivået for styrehonorar.

Det forslås derfor at generalforsamlingen 2022 øker styrehonoraret med 20 % som vil utgjøre en økning fra kr. 516 000 til kr. 619 200

**STYRETS INNSTILLING**

**Styret foreslår at generalforsamlingen
godkjenner regulering
av styrehonoraret med 20%**

Forslag til generalforsamlingen

Nyttige opplysninger

Generalforsamlingen er den øverste myndighet i borettslaget.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen som avholdes hvert år presenteres styrets arbeid og resultater gjennom årsberetning og regnskap.

Styret honoreres for sin innsats gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp til behandling eller treffe beslutning om andre saker enn det som er bestemt angitt i innkallingen.

Etter loven har forretningsfører og styreleder plikt til å være tilstede.

Når det skal fattes vedtak har andelseier kun en stemme. En annen person kan stemme med fullmakt fra en andelseier som ikke har anledning til å være tilstede.

Det er kun anledning til å inneha og benytte en fullmakt. Hvis den annen personen er en andelseier, kan man altså møte med 2 - to stemmer.

Fremleietaker (bruker) og en representant fra OBOS har rett til å møte med tale og forslagsrett men ikke stemmerett.

Ved avstemming betraktes blanke stemmer som ikke avgitt og telles ikke

med i opptellingen.

Ved de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget dersom han/hun har stemmerett. Har han/hun ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Lov om borettslag har ingen bestemmelse om hvordan avstemmingen skal foregå og gir ingen andelseier rett til å kreve det. Møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøte kan kreve det.

«Forøvrig er det møteleders beslutning»



Forslag til generalforsamlingen

Solfjellet Borettslag v/styrerømmet,
Haugerudveien 78, 0674 - Oslo

Kontortid for beboere:

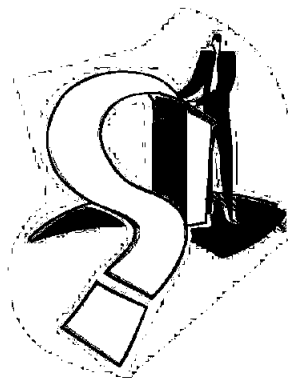
1. og 3. onsdagen i måneden
kl. 18.00 til 19.00. Ingen kontortid
i perioden 15. juni til 15. august

Styrerom:

22 32 20 03. Kun i kontortiden
1. og 3. onsdagen i måneden
mellom kl. 18.00 og 19.00

E-post:

styret.solfjellet@gmail.com



Vel møtt til ordinær generalforsamling i
Haugerud kirke mandag 13. juni 2022 kl. 18.00



BENYTT INGANGEN PÅ ØVRE PLAN



STYRETS ARBEID

T. Aas

Styreleders oppgaver

Styrets leder Terje Aas har hatt daglig kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt herunder øvrige eksterne konsulentleverandører. Han har sørget for utforming/oppsetting av sakslister/ styrekart og innkalt til styremøter og ledet disse. Som tidligere har han fulgt opp overfor firmaer og institusjoner og sørget for utkast til korrespondanse på vegne av borettslaget. I tillegg har han anvist/godkjent borettslagets fakturaer. Styrets leder har videre deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med, rep og vedlikehold. Han har sørget for informasjonen utad i borettslaget med ”Solstikka/Nytt fra styret”, Informasjon i form av rundskriv samt informasjonen på borettslagets nettsider og administrert disse. Han har også vært bindeledd mellom styret og de ansatte. Styrets leder representerer borettslaget i eventuelle rettsvister.

Styremedlemmenes oppgaver

Som nestleder har Mette Holmen ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær herunder utført oppgaven som møtereferent i styremøter. Roald Silnes har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjennelse av styrets leder. I tillegg har han påtatt seg oppgaven med oppfølging av borettslagets internkontroll. Sølvi Helen Klausen har administrert utleie av parkeringsplasser. For øvrig har styrets medlemmer ved behov innenfor tilmålt tid, deltatt sammen med styrets leder i kontraktsmøter, byggemøter, befaringer etc.

Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde

I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden innebærer en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige møter avholdes kontortid for beboerne, det foretas befaringer og styrearbeid utføres på kveldstid og i helger.

Styrets kontortid for beboere

Styret har kontortid 1. og 3. onsdagen i hver måned. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august.

A/S Haugerud Varmesentral

I A/S Haugerud Varmesentral har borettslaget i perioden 2021/2022 vært representert ved Terje Aas som styremedlem og Mette Holmen som varamedlem.

Øvrige representanter i selskapet fra Haugerud Borettslag er:
Jon Erik Berger som styreleder og Tom Trondsen som varamedlem.

Fra OBOS:

Anette Strømberg Olsen som styremedlem og Anders Thorud som varamedlem.
Aksjefordelingen i AS Haugerud Varmesentral er 49% på Solfjellet Borettslag, 49% på Haugerud Borettslag og 2% på OBOS. Grunnen til 2% aksjefordeling til OBOS er



hensyntagende til saker i selskapet hvor det kan være differerende synspunkter mellom hovedaksjonærene Solfjellet og Haugerud Borettslag. Aksjerepresentantene er de beslutningstagende i selskapet.

Med bakgrunn i ekstraordinært generalforsamlingsvedtak 2020 i Solfjellet og Haugerud Borettslag om å gå over til Fortum Oslo Varme med fjernvarmeleveranse til borettslagene, er avtaler inngått. Fortum Oslo Varme har fra Årsskiftet 2020/2021 levert Varme til borettslagene Solfjellet, Haugerud og Haugerudåsen

Styret i AS Haugerud Varmesentral arbeider videre med hva som skal skje med eiendommen og bygningen.

Ekstraordinær generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag 26. januar 2022 godkjente kjøp av eiendommen AS Haugerud Varmesentral innfor en kostnadsramme kr. 5,2 millioner til 10 millioner. Videre fremdrift i saken som gjelder salg av eiendommen eller overførsel av aksjene/salg til Solfjellet Borettslag innenfor kostnadsrammen, utføres av styret i AS Haugerud Varmesentral.

Antall eierskifte av leiligheter

Ved årsskiftet var det registrert 62 leiligheter som hadde skiftet eiere i år 2021. Disse fordeler seg på 19 stk. 3 roms, 20 stk. store 2 roms og 23 stk. små 2 roms.

Ansatte

Arbeidsleder: Max Enger
Vaktmester: Robert Schaug
Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr
Vaktmester: Stefan Hodak

Ansvars og arbeidsområde:

- Max Enger har det praktiske ansvarsområde for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 - med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84 - 86 og 88 med uteområde.
- Stefan Hodak har ansvar for: 72 - 74 og 76 med uteområdet,

Kontortid og brøytetjeneste:

Brøytetjeneste rullerer hver uke mandag til og med lørdag mellom de ansatte. Brøytetjenesten er i perioden 15. oktober til 15 april. Kontortiden ivaretas normalt av arbeidsleder men delegeres videre ved arbeidsleders avspaseringer, deltakelse i byggemøter og annen nødvendig bistand rundt og i borettslaget.

Solfjellet Parkeringshus - Uteplasser - El bil plasser:

Borettslaget har ledige parkeringsplasser både i parkeringshuset og på utvendige parkeringsarealer. Ut fra et rimelig prisnivå og med bakgrunn i tidligere krav fra andelseiere om flere parkeringsplasser, stiller styret seg undrende til at flere

andelseiere velger gateparkering fremfor en fast parkeringsplass ute eller inne i parkeringshuset. Av hensyn til gjesteparkeringsplasser oppfordrer styret alle som har parkeringsplass å benytte seg av sine parkeringsplasser.

Med bakgrunn i vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2018 ble oppgradering av infrastruktur og tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler i Solfjellet parkeringshus ferdigstilt i 2019.

samtligte parkeringsplasser i parkeringshuset kan nå benyttes til lading av el-biler og ladbare hybridbiler.

Leietaker av parkeringsplass må kjøpe ladeboks direkte av leverandør (Lefdal) som er den utførende på anlegget. Lefdal vil montere ladeboksen og opplæring vil bli gitt. Alle leietakere vil bli administrert av firmaet SmartCharge som borettslaget har inngått avtale med. Strømforbruket på leietakers parkeringsplass, vil automatisk bli registrert og leietaker vil motta månedlig faktura for sitt forbruk fra SmartCharge. Ladeboksen er andelseiers ansvar og eiendom, hun/han kan ta den med seg ved oppsigelse av plassen eller selge den til en annen leietaker som vil ha lading. Ønsker andelseier å selge ladeboksen må hun/han selv skaffe kjøper til denne.

Borettslagets lån - IN ordningen

Generalforsamlingen har tidligere godkjent innføring av en IN ordning slik at den andelseier som ønsker å innfri deler av eller hele fellesgjelden for sin leilighet får mulighet til det. Ved hel nedbetaling av fellesgjelden på egen leilighet vil man kun betale ordinære driftskostnader. Den enkelte andelseier må selv vurdere om det er lønnsomt og nedbetale fellesgjelden for sin leilighet.

Lånet til våtromsrehabiliteringen og kjøp av Solfjellet parkeringshus er nå lagt inn i en IN-ordning. Den enkelte beboer som ønsker å innfri deler eller hele fellesgjelden på sin leilighet må ta kontakt med OBOS for nærmere opplysninger om hvordan man går frem i forbindelse med en nedbetaling.

Salgspålegg og fravikelse

Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt flere skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide en skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

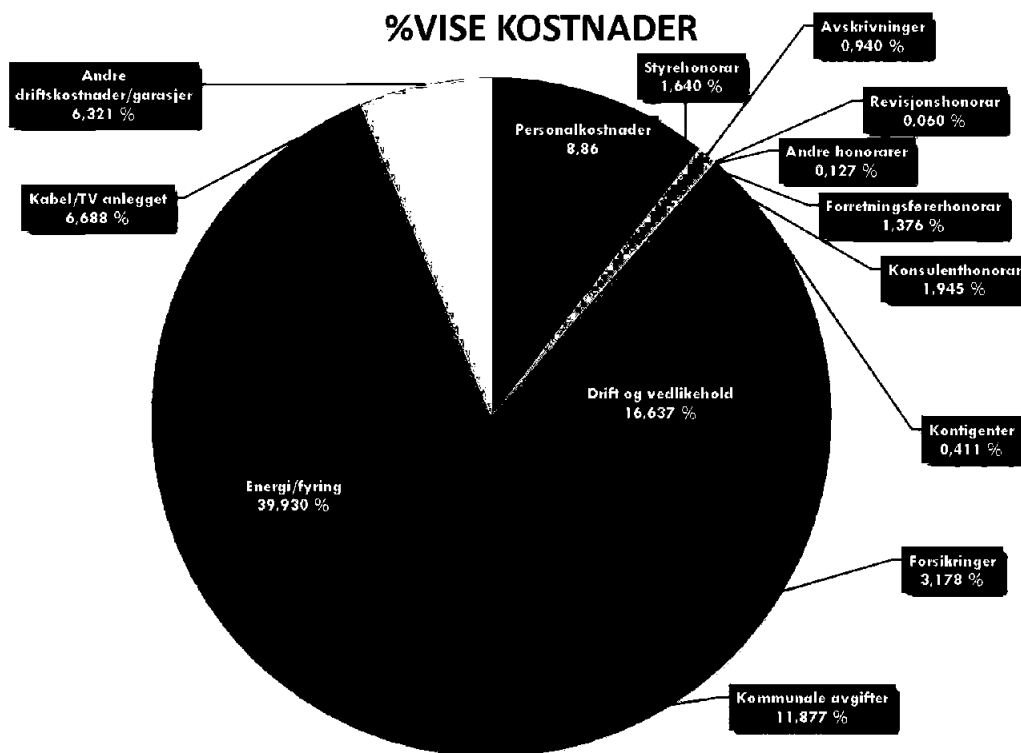
Budsjett - likviditet - felleskostnaden

Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.

Fremtidige disposisjoner vil bli sett i sammenheng med den økonomiske utviklingen, fremtidige vedlikeholdsoppgaver herunder inntekter til inndecking av disse samt inntekter til inndecking til normal drift, vedlikehold og energikostnader. Regulering av felleskostnaden / husleien med 5% fra og med 01.03.22 grunnet økende kommunale avgifter, økende kraftpriser til drift av 18 heiser, felles belysing og varmeløsing, ble publisert i form av rundskriv i januar og på borettslagets nettsider. Betaling for bruk av fellesvaskeriene ble oppjustert fra kr. 10,- til kr. 20 per vaskemaskin/tørketrommel.

Det er grunn til å minne om at all drift og utbedringer som skyldes beboernes bruk av fellesarealer og fellesinventar, må kostnadsføres andelseierne igjennom felleskostnaden som styret må regulere for å dekke dette inn.

%Vise kostnader



GRØNTUTVALGETS ARBEID 2021

Grøntutvalget startet sitt arbeid 4. og 5. april med raking av bed ved Grillplassen. 11 sekker til å begynne med. Slik fortsatte vi videre ved Bussholdeplassen og endte opp med et 20-tall-sekker. Kjekt å holde vaktmesterne i gang. Ære være dem. Hvor mange ekstra sekker det ble videre utover våren har vi ikke tall på og neppe interessant lesing.

Dugnaden gikk av stabelen 6. mai hvor vi tok for oss Grillplassen. Vask av møbler og spyling av fliser. Grillen er et eget kapittel og et hyggelig alternativ, men hvem har ansvaret for å holde det rent og ryddig etter seg?? Skulle ikke være nødvendig å nevne. Derimot er vi svært takknemlige for våre alltid hjelpsomme vaktmestere når det trengs.

Bedet ved Bussholdeplassen har i år fått være i fred for Rådyr. Løkplantene lyste opp og vi har plantet flere i år i håp om at det fortsetter. Bepantningen av Plantefatet er mitt «mareritt» for å si det som det er, men heldigvis har det likevel blitt bra. Min tålmodige hjelper har båret over med meg som alltid. 3 beplantninger av «fatet» på en sesong er krevende for en person som meg, men takk være det endelige resultatet tillater jeg meg å si at det ble veldig bra. Vil samtidig nevne at Tagetesplantene fra Plantefatet, til sammen 96 planter, ble «omplassert» til et bed ved Grillplassen. Gjenbruk «penger spart». Det tålte de godt og lyste opp en ellers litt mørk plass. Forsøket på gjenbruk lønnet seg denne gang.

Vi takker Styret for all støtte til vårt arbeid og ser frem til nok «en grønn sesong» for Grøntutvalget i 2022» Grøntutvalget 21. februar 2022 V/Sigmund T. Dahlsrud og Edel M. Esse



DYREUTVALGETS ARBEID 2021**Medlemmer:**

Hedda Sørhus, Haugerudveien 82
Tanja Fløisbonn, Haugerudveien 74
Pål Wium, Haugerudveien 84

Møter:

Det har vært holdt to fysiske møter i løpet av året. Ved behov har vi hatt tett kommunikasjon både i form av elektronisk kommunikasjon, telefon og mens vi har gått turer sammen med hund.

Elektronisk registrering:

Dyreutvalget har utarbeidet et elektronisk skjema for registrering og avregistrering av hunder og katter. Hensikten med skjemaet er å gjøre det lettere for beboere å utføre disse påkrevde registreringene/avregistreringene, samt redusere arbeidsmengde i forbindelse med dette arbeidet for dyreutvalget.

Per 26. Februar er det registrert 50 hunder og 26 katter i borettslaget.

Kommunikasjon:

Dyreutvalget har opprettet en epostadresse, dyreutvalget@gmail.com, og har tatt over administratoransvaret for Facebookgruppen Solfjellet borettslag hund og katt. Denne gruppen er ment som et supplement til borettslagets nettsider for å spre informasjon til dyreeiere i borettslaget.

Behandling av klagesaker:

Dyreutvalget har behandlet tre klagesaker det siste året.

Forslag for å endre kalking i borettslaget:

Dyreutvalget har opplyst styret om at hunder får såre poter av å kalk på gangveier, og har derfor bedt om å endre denne praksisen og informere dyreeiere om kalking. Mer informasjon ventes etter styrets behandling.

Fremmet spørsmål fra hundeeiere:

På vegne av flere hundeeiere har Dyreutvalget fremmet spørsmål til styret om hvorfor det ikke er lov til å benytte kollen til å lufte hunder. Svar kommer etter behandling av styret.





VALGKOMITEENS INNSTILLING 2022

SOM STYRELEDER FOR 2 ÅR FORSLÅS:	
Terje Aas	Haugerudveien 72
SOM STYREMEDLEMMER FOR 2 ÅR FORSLÅS:	
1. Gøril Eia	Haugerudveien 76
2. Sølvi Klausen	Haugerudveien 80
SOM VARAMEDLEMMER FOR 1 ÅR FORESLÅS	
1. Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
2. Bolette Stouenberg Lindholdt	Haugerudveien 84
3. William Giffen Sæbø	Haugerudveien 84
4. Malin Nikolaisdatter Olsen	Haugerudveien 78
SOM VALGKOMITE FOR 1 ÅR FORESLÅS	
1. Edel Esse	Haugerudveien 78
2. Linda Madsen	Haugerudveien 74
3. Hege Christin Ramnæs	Haugerudveien 74
SOM DYREUTVALG FOR 1 ÅR FORESLÅS	
1. Pål Wium	Haugerudveien 84
2. Hedda Sørhus	Haugerudveien 82
3. Tanja Fløisbonn	Haugerudveien 74
SOM GRØNTUTVALG FOR 1 ÅR FORESLÅS	
1. Edel Esse	Haugerudveien 78
2. Sigmund Tørris Dahlsrud	Haugerudveien 76
DATO: 15.03.2022	
I VALGKOMITEEN FOR SOLFJELLET BORETTSLAG	
/S/ Edel M. Esse - /S/ Linda Madsen /S/ Hege C. Ramnæs	





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	Mette Holmen	Haugerudveien 74
Styremedlem	Gøril Eia	Haugerudveien 76
Styremedlem	Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Styremedlem	Roald Silnes	Haugerudveien 82
Varamedlem	Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
Varamedlem	Kathe Lise Hermstad	Bertrand Narvesens Vei 4C
Varamedlem	Bolette Stouenberg Lindholdt	Haugerudveien 84
Varamedlem	William Giffen Sævbø	Haugerudveien 84

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Aas	Haugerudveien 72
Mette Holmen	Haugerudveien 74

Varadelegert

Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Roald Silnes	Haugerudveien 82

Valgkomiteen

Edel M Esse	Haugerudveien 78
Linda Madsen	Haugerudveien 74

Dyreutvalget

Pål Wium	Haugerudveien 84
Kurt Madsen	Haugerudveien 88
Tanja Fløisbonn	Haugerudveien 74
Hedda Sørhus	Haugerudveien 82

Grøntutvalget

Edel Marie Esse	Haugerudveien 78
Sigmund Tørris Dahlsrud	Haugerudveien 76

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

Generelle opplysninger om Solfjellet Borettslag

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Haugerudvn 72-88

Gårds- og bruksnummer:

141 103

BESKYTTET



Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 62 452 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.

Solfjellet Borettslag har 4 ansatte. Det har ikke vært skader eller ulykker i året som har gått.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes at eiendelene står bokført til opprinnelige priser, og er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 30 609 615.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra garasje og andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra kortterminal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 31 466 378.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi/fyring, drift og vedlikehold, juridisk bistand og kostnader til garasje.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 317 016 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 414 012 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 1 930 000 til 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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 11 000 000 kr i energi/fyringskostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 77 638. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solfjellet Borettslag.

Lån

Solfjellet Borettslag har lån i Eika og i OBOS-banken. Løpetiden på lånene er henholdsvis 35 år og 30 år. Begge lånene er annuitetslån med 2 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.2022.

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.

Felleskostnadene økte med 5 % fra 01.03.22. Styret vurderer fortløpende eventuell videre økning, særlig på grunn av utviklingen av energiprisene – strøm og fjernvarme og at budsjettet viser at borettslagets disponible midler reduseres.



Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solfjellet 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 regnskapførerselskap

BESKYTTET



Uavhengig revisors beretning - Solfjellet 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 avviklet.

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, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

BESKYTTET



SOLFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

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.		10 323 809	11 844 667	10 323 809	2 410 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 317 016	2 389 665	4 702 600	2 788 548
Tilbakeføring av avskrivning	18	295 639	465 024	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-172 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	23	-4 715 921	-4 375 547	-4 690 000	-4 691 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-7 909 798	-1 520 858	12 600	-1 902 452
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 414 012	10 323 809	10 336 409	508 199
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 116 921	11 309 781		
Kortsiktig gjeld		-3 702 909	-985 972		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 414 012	10 323 809		

BESKYTTET



SOLFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 662 000	5 946 482	5 693 280	5 577 852
Innkrevde felleskostnader	2	24 104 521	23 302 716	24 282 720	25 676 148
Avgiftspliktige inntekter	3	179 060	324 290	0	0
Vaskeri	11	40 000	0	0	0
Garasjer	12	333 783	62 635	0	0
Andre inntekter	4	290 250	422 116	245 000	200 000
SUM DRIFTSINTEKTER		30 609 615	30 058 239	30 221 000	31 454 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 790 826	-2 428 477	-2 145 000	-2 817 000
Styrehonorar	6	-516 000	-430 000	-810 000	-615 200
Avskrivninger	18	-295 639	-465 024	0	0
Revisjonshonorar	7	-18 840	-16 250	-17 000	-18 000
Andre honorarer		-40 000	-70 000	-70 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-433 030	-426 630	-432 000	-444 000
Konsulenthonorar	8	-612 017	-315 116	-250 000	-400 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 400
Drift og vedlikehold	9	-5 235 058	-7 026 286	-2 150 000	-1 930 000
Forsikringer		-1 000 040	-875 898	-1 007 000	-1 084 000
Kommunale avgifter	10	-3 737 272	-3 687 025	-3 730 000	-3 859 000
Garasjer	12	-304 162	-169 919	0	0
Energi/fyring	13	-12 564 634	-4 905 290	-8 800 000	-11 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 104 506	-2 067 872	-2 120 000	-2 172 852
Andre driftskostnader	14	-1 684 954	-1 531 185	-1 316 000	-1 480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 466 378	-24 544 372	-22 976 400	-26 029 452
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-856 764	5 513 867	7 244 600	5 424 548
DRIFTSRESULTAT		-856 764	5 513 867	7 244 600	5 424 548
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	15	11 494	37 724	0	0
Finanskostnader	16	-2 471 746	-3 161 925	-2 542 000	-2 636 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 460 252	-3 124 201	-2 542 000	-2 636 000
ÅRSRESULTAT		-3 317 016	2 389 665	4 702 600	2 788 548
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 389 665		
Fra annen egenkapital		-3 317 016	0		

BESKYTTET

**SOLFJELLET BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	17	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	18	56 159 950	56 283 089
Aksjer og andeler	19	49 000	49 000
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		104 165 779	104 288 918
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	187 408
Forskuddsbetalte kostnader		563 116	559 777
Andre kortsiktige fordringer	20	44 329	208 754
Andre driftskonti i OBOS-banken		6 998	4 948
Driftskonto OBOS-banken		449 355	1 858 390
Driftskonto OBOS-banken II		251 667	531 100
Skattetrekkskonto OBOS-banken		97 526	94 372
Sparekonto OBOS-banken		4 703 930	7 865 031
SUM OMLØPSMIDLER		6 116 921	11 309 781
SUM EIENDELER		110 282 700	115 598 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	21,22	-72 304 953	-68 987 938
SUM EGENKAPITAL		-72 240 253	-68 923 238
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	23	166 835 744	171 551 665
Borettsinnskudd	24	11 984 300	11 984 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		178 820 044	183 535 965
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 875 431	110 311
Skyldige offentlige avgifter	25	202 473	182 029

BESKYTTET



9

Solfjellet Borettslag

Påløpte renter		2 959	2 849
Annen kortsiktig gjeld	26	622 046	690 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 702 909	985 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 282 700	115 598 699
Pantstillelse	27	203 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022

Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas /s/

Gøril Eia /s/

Sølvi Helen Klaussen /s/

Roald Silnes /s/

Mette Holmen /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.

BESKYTTET



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	22 367 496
Garasje, Solfjellet parkeringshus	1 772 000
Parkeringsleie, uteparkering	553 800
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	642 529
Parkering elbil	30 000
Parkering stor bil	24 550
Parkeringsleie m/mva	3 300
Kapitalkostnader på IN-lån	5 670 305
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-8 305
Overført til kapitalkostnader	-5 662 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 393 675

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje, Solfjellet parkeringshus	-380 500
Parkeringsleie, uteparkering	-236 800
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-642 529
Parkering elbil	-10 500
Parkering stor bil	-15 525
Parkeringsleie m/mva	-3 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 104 521

NOTE: 3

AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	179 060
SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER	179 060

BESKYTTET

**NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturerings garasjeleie	10 800
Kortterminal	144 238
Fakturert for hensatt avfall	2 000
Telenor Norge AS, antenneleie	38 414
Telia, leie basestasjon 2021	58 092
Telia, strøm 2021	36 706
SUM ANDRE INNTEKTER	290 250

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 868 190
Overtid	-131 295
Påløpte feriepenger	-250 916
Fri bil, tlf etc.	-13 228
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	59 728
Arbeidsgiveravgift	-409 456
Pensjonskostnader	-13 523
Pensjonskostnader innskudd	-35 877
AFP-pensjon	56
O/U premie (ikke arb.giveravg)	113
Yrkesskadeforsikring	-9 758
Bedriftshelsetjeneste	-33 747
Arbeidsklær	-38 233
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 790 826

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 516 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 840.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-399 656
OBOS Prosjekt AS	-164 691
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 669
SUM KONSULENTHONORAR	-612 017

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fortum Oslo Varme AS	-3 022 435
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 022 435
Drift/vedlikehold bygninger	-273 770
Drift/vedlikehold VVS	-490 499
Drift/vedlikehold elektro	-123 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-331 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-335 237
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 866
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-137 322
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 270
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 339
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 926
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 819
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 000
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-1 093
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 235 058

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 638 393
Renovasjonsavgift	-1 098 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 737 272

NOTE: 11**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	40 000
SUM INNETEKTER VASKERI	40 000

SUM VASKERI**40 000****NOTE: 12****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	333 783
SUM INNETEKTER GARASJER	333 783

KOSTNADER GARASJER

OBOS Prosjekt AS	-59 208
------------------	---------

BESKYTTET



Elektrisk energi	-224 062
Driftskostnader	-20 893
SUM KOSTNADER GARASJER	-304 163
<hr/>	
SUM GARASJER	29 620

NOTE: 13**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-711 408
Varmesentralen	-3 746 200
Fjernvarme	-8 107 027
SUM ENERGI / FYRING	-12 564 634

NOTE: 14**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-323 573
Verktøy og redskaper	-20 994
Driftsmateriell	-115 566
Lyspærer og sikringer	-31 692
Vakthold	-25 627
Renhold ved firmaer	-762 522
Andre fremmede tjenester	-21 752
Kontor- og datarekvisita	-64 057
Trykksaker	-112 969
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-845
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 572
Andre kontorkostnader	-2 530
Telefon/bredbånd	-8 868
Telefon, annet	-52 978
Porto	-9 782
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 527
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 519
Reisekostnader	-1 330
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-32 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 684 954

NOTE: 15**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 494
SUM FINANSINNTEKTER	11 494

BESKYTTET

**NOTE: 16****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 966 949
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-499 840
Renter på leverandørgjeld	-4 954
Andre rentekostnader	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-2 471 746

NOTE: 17**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
SUM BYGNINGER	44 531 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

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

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Catepillar modell 906M		
Tilgang 2016	668 750	
Avskrevet tidligere	-668 749	
		1
Catepillar 906MHF		
Tilgang 2016	809 625	
Avskrevet tidligere	-686 880	
Avskrevet i år	-122 744	
		1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	33 241	
Avskrevet tidligere	-33 240	
		1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	38 836	
Avskrevet tidligere	-38 835	
		1
Feiekost til Tokvam feiemaskin		
Tilgang 2021	103 750	
Avskrevet i år	-20 750	
		83 000
Feiekost for traktor		
Tilgang 2017	168 750	
Avskrevet tidligere	-135 000	
Avskrevet i år	-33 749	
		1

BESKYTTET



15

Solfjellet Borettslag

Feiemaskin			
Tilgang 2017	180 000		
Avskrevet tidligere	-144 000		
Avskrevet i år	-35 999		
			1
Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-140 625		
Avskrevet i år	-15 624		
			1
Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-140 625		
Avskrevet i år	-15 624		
			1
HP LJ Ent Color 500			
Tilgang 2015	16 953		
Avskrevet tidligere	-16 952		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1987	37 800		
Avskrevet tidligere	-37 799		
			1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2016	168 750		
Avskrevet tidligere	-134 730		
Avskrevet i år	-34 019		
			1
Tørketrommel 1			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		
			1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		
			1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Tørketrommel 4			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Utstyr traktor			
Tilgang 2021	68 750		
Avskrevet i år	-13 750		

BESKYTTET



16

Solfjellet Borettslag

		55 000
Vaskemaskin nr 1		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	1
Strykerulle		
Tilgang 2013	36 422	
Avskrevet tidligere	-36 421	1
Tredemølle		
Tilgang 2018	16 900	
Avskrevet tidligere	-10 140	
Avskrevet i år	-3 380	3 380
Spreder		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	1
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	1
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	1
Tørketrommel 8 stk		
Tilgang 2014	192 628	
Avskrevet tidligere	-192 627	1
Vaskemaskin 3 stk		
Tilgang 2014	110 625	
Avskrevet tidligere	-110 624	1

BESKYTTET



17

Solfjellet Borettslag

Vaskemaskin 4 stk			
Tilgang 2014	147 500		
Avskrevet tidligere	-147 499		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskiner 2 stk			
Tilgang 2014	73 750		
Avskrevet tidligere	-73 749		1
Strykeruller 7 stk			
Tilgang 2014	122 500		
Avskrevet tidligere	-122 499		1
Andre bygninger			
Kostpris	110 100		
		110 100	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2014	53 422 320		
		53 422 320	
Garasjeanlegg			
Kostpris	12 000		
		12 000	
Parkeringsplasser			
Tilgang 2014	2 474 117		
		2 474 117	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		56 159 950	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-295 639

BESKYTTET



Andre bygninger, garasjeanlegg og parkeringsplasser er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 19**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Haugerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 490. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: 49 000.

Den samlede aksjekapital i Haugerud Varmesentral er på kr. 100 000.

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 685
Haugerud Varmesentral, avregning 2021	3 800
P-Service AS, billettautomat Easypark 2021	24 433
Smart Charge 2021	7 411
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 329

NOTE: 21**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-72 815 227
Egenkapital fra IN tidligere	588 797
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-78 523
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-72 304 953

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: 22**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 23**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

BESKYTTET



Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-36 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 976 331	
Nedbetalt i år	1 020 870	
		-33 752 799

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12:1,6%, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2015	-154 151 105	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 784 312	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 695 051	
Nedbetalt tidligere, IN	588 797	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-133 082 945

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-166 835 744

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

NOTE: 24

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970		-22 900
Opprinnelig 2010		-11 961 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-11 984 300

NOTE: 25

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-97 526
Skyldig arbeidsgiveravgift		-97 749
Skyldig mva.		-7 198
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-202 473

NOTE: 26

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-250 916
Midlertidig depositum Oslo Bilinvest AS		-25 300
Avregningskonto		-5 005
Garanti Tryg Forsikring, reklamasjon bad	-788 606	
Andenæs VVS	438 606	
OBOS Prosjekt AS	4 800	
Lillestrøm Elektro AS	4 375	
Garanti Tryg Forsikring, reklamasjon bad		-340 825
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-622 046

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
Pantelån	166 835 744
Beregnete IN-forpliktelser	510 274
TOTALT	179 330 318

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

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
TOTALT	47 921 310



BESKYTTET