



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 900	1 269 600
Sum inntekter		1 272 900	1 269 600
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		1 135 535	1 102 962
Sum kostnader		1 168 565	1 137 192
Driftsresultat		104 335	132 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289	820
Sum finansinntekter		289	820
Annen finanskostnad		40 463	48 936
Sum finanskostnader		40 463	48 936
Netto finans		-40 174	-48 116
Ordinært resultat før skattekostnad		64 161	84 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 161	84 292
Årsresultat		64 161	84 292
Totalresultat		64 161	84 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 161	84 292
Sum overføringer og disponeringer		64 161	84 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 591 277	1 591 277
Sum varige driftsmidler		1 591 277	1 591 277
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 591 277	1 591 277
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 827	26 667
Sum fordringer		28 827	26 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 720	436 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 720	436 854
Sum omløpsmidler		383 548	463 521
SUM EIENDELER		1 974 825	2 054 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		155 293	91 132
Sum opptjent egenkapital		155 293	91 132
Sum egenkapital		157 693	93 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 589 067	1 696 416
Øvrig langsiktig gjeld		222 240	222 240
Sum annen langsiktig gjeld		1 811 307	1 918 656
Sum langsiktig gjeld		1 811 307	1 918 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 824	42 610
Sum kortsiktig gjeld		5 825	42 610
Sum gjeld		1 817 132	1 961 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 974 825	2 054 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440386

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 900	1 269 600
Sum inntekter		1 272 900	1 269 600
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Annen driftskostnad		1 135 535	1 102 962
Sum kostnader		1 168 565	1 137 192
Driftsresultat		104 335	132 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289	820
Sum finansinntekter		289	820
Annen finanskostnad		40 463	48 936
Sum finanskostnader		40 463	48 936
Netto finans		-40 174	-48 116
Ordinært resultat før skattekostnad			
		64 161	84 292
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		64 161	84 292
Årsresultat		64 161	84 292
Totalresultat		64 161	84 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 161	84 292
Sum overføringer og disponeringer		64 161	84 292



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 591 277	1 591 277
Sum varige driftsmidler		1 591 277	1 591 277

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 591 277	1 591 277
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		28 827	26 667
Sum fordringer		28 827	26 667

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 720	436 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 720	436 854

Sum omløpsmidler		383 548	463 521
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 974 825	2 054 798
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		155 293	91 132



Sum opptjent egenkapital	155 293	91 132
Sum egenkapital	157 693	93 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 589 067	1 696 416
Øvrig langsiktig gjeld	222 240	222 240
Sum annen langsiktig gjeld	1 811 307	1 918 656
Sum langsiktig gjeld	1 811 307	1 918 656
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 824	42 610
Sum kortsiktig gjeld	5 825	42 610
Sum gjeld	1 817 132	1 961 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 974 825	2 054 798



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Øvre Solvang Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Solvang Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3131>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert med vara til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen

Steinar Matre

Geir Ytterdahl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 møteleder og protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder: Ingrid Karstensen, og protokollvitner: Torstein Anholdt og Gunn Synøve Olaisen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 64 161,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Husebye Karstensen	Anders Rørholts Vei 4 A
Styremedlem	Steinar Matre	Anders Rørholts Vei 2 B
Styremedlem	Geir Ytterdahl	Anders Rørholts Vei 4 A
Varamedlem	Ellen Basberg	Anders Rørholts Vei 4 B
Varamedlem	Lise Myrvang	Anders Rørholts Vei 2 A
Varamedlem	Gunn Synøve Olaisen	Anders Rørholts Vei 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ingrid Husebye Karstensen Anders Rørholts Vei 4 A

Varadelegert

Geir Ytterdahl Anders Rørholts Vei 4 A

Valgkomiteen

Vibeke Kirsebom Andersen Anders Rørholts Vei 4 B
Eva Nielsen Anders Rørholts Vei 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Solvang Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Øvre Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245167, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Andersrørholts Vei 2, 4

Gårds- og bruksnummer :
1011 117

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Solvang Borettslag har ingen ansatte.



Øvre Solvang Borettslag

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 BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 272 900,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 168 565,-.

Resultat

Årets resultat på kr 64 161,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 377 723,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Øvre Solvang Borettslag

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Solvang Borettslag.

Lån

Øvre Solvang Borettslag har lån i EIKA.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
EIKA	<u>152072515</u>	1 551 723,00	30.07.21	146 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,05% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % og garasjeplasser med + kr. 50,- fra 1.1.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Solvang Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Solvang Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J1E21-XODZY-HG4JJ-GKSW7-W0VWU-IKMT5



ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	420 911	438 816	420 911	377 723
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	64 161	84 292	71 870	113 770
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-107 349	-102 197	-105 000	-112 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-43 188	-17 905	-33 130	1 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	377 723	420 911	387 781	379 493
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	383 548	463 521		
Kortsiktig gjeld	-5 825	-42 610		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	377 723	420 911		



Øvre Solvang Borettslag

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 272 900	1 269 600	1 270 000	1 318 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 272 900	1 269 600	1 270 000	1 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 030	-4 230	-4 130	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 611	-4 700	-4 800
Forretningsførerhonorar		-101 745	-99 265	-102 300	-104 000
Konsulenthonorar	6	-2 520	-1 230	0	-3 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-283 201	-221 687	-254 000	-209 000
Forsikringer		-51 515	-46 875	-49 000	-53 600
Festeavgift		-38 300	-38 300	-38 300	-38 300
Kommunale avgifter	8	-237 113	-223 891	-228 400	-262 000
Energi/fyring	9	-280 302	-329 534	-324 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 675	-97 830	-100 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-21 613	-34 939	-12 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 168 565	-1 137 192	-1 152 130	-1 171 230
DRIFTSRESULTAT		104 335	132 408	117 870	146 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	289	820	0	0
Finanskostnader	12	-40 463	-48 936	-46 000	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 174	-48 116	-46 000	-33 000
ÅRSRESULTAT		64 161	84 292	71 870	113 770
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		64 161	0		



Øvre Solvang Borettslag

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 591 277	1 591 277
SUM ANLEGGSMIDLER		1 591 277	1 591 277
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 827	26 667
Driftskonto OBOS-banken		330 065	412 316
Sparekonto OBOS-banken		24 655	24 537
SUM OMLØPSMIDLER		383 548	463 521
SUM EIENDELER		1 974 825	2 054 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		155 293	91 132
SUM EGENKAPITAL		157 693	93 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 589 067	1 696 416
Borettsinnskudd	15	222 240	222 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 811 307	1 918 656
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 824	42 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 825	42 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 974 825	2 054 798
Pantstillelse	16	2 516 000	2 516 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __. __. 2021
Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen

Steinar Matre

Geir Ytterdahl



Øvre Solvang Borettslag

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 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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 238 400
Garasjeleie	31 200
Strøm elbil	3 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 272 900

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.



Øvre Solvang Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 012
Drift/vedlikehold VVS	-28 637
Drift/vedlikehold elektro	-44 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 651
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 858
Kostnader dugnader	-1 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-283 201

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-237 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 113

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 586
Fjernvarme	-244 716
SUM ENERGI / FYRING	-280 302

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-8 736
Snørydding	-7 285
Andre fremmede tjenester	-1 039
Trykksaker	-508
Andre kontorkostnader	-293
Telefon, annet	-1 010
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 613



Øvre Solvang Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118
SUM FINANSINNTEKTER	289

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-40 463
SUM FINANSKOSTNADER	-40 463

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	1 591 277
SUM BYGNINGER	1 591 277

Gnr.1011/bnr.117

Tomten er festet

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	603 584
Nedbetalt i år	107 349
	-1 589 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 589 067

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-222 240
SUM BORETTSINNSKUDD	-222 240



Øvre Solvang Borettslag

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 240
Pantelån	1 589 067
TOTALT	1 811 307

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 591 277
TOTALT	1 591 277



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020

Styret har hatt 6 styremøter og behandlet 75 antall saker.

Vi har godkjent 1 nye andelseier i løpet av året.

Styret har fulgt opp Tønsberg kommune relatert til tre felling og rydding av busker på friareal mot vei. (Anders Rørholts vei og Dronning Åsas vei)

Begge blokkene er vasket utvendig fasader.

Byttet ødelagt vindu i blokk 2.

Byttet vaskefirma ansvarlig for trappevask.

Styret har avholdt 2 dugnader i mai 2020.

Planer for 2021

Styret planlegger å opprette flere felles sitteplasser på vårt uteområde i forkant av blokkene.

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.

Parkering

Borettslaget har 13 garasjeplasser. Det betales leie for disse. Andelseier søker styret om garasjeplass, og tildeling foregår i henhold til venteliste etter ansiennitet. Borettslaget har også 9 p-plasser ute. Det betales ikke leie for p-plasser ute.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598249.

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 slukkeutstyr 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vedlikehold	<p>3 almetrær ble felt langs Anders Rørholts vei 4, og 3 nye trær ble plantet iht. generalforsamlingens innstilling i mai 2019. Vi har i tillegg felt ett dødt tre ved Anders Rørholts vei 2.</p> <p>Elbil-anlegg i garasjelegget ved Anders Rørholts vei 2 er blitt installert i henhold til generalforsamlingen innstilling i mai 2019. Alle garasjeporter er malt utvendig.</p> <p>Det er blitt montert en ny lampe på enden av garasjelegget ved Anders Rørholts vei 2, og lampen på andre enden av Anders Rørholts vei 2 er reparert.</p> <p>Den gamle industrivaskemaskinen i Anders Rørholts vei 2 er blitt erstattet av to nye vaskemaskiner.</p>
2018	Vedlikehold	<p>Alle stue- og kjøkkenvinduer, bortsett fra vinduene i balkongen er malt med 2 strøk, og det er skiftet en del listverk på enkelte vinduer på stuesiden.</p>
2017	Vedlikehold	<p>Den gamle oljetanken er sanert og fjernet.</p>
2014	Vedlikehold	<p>Det er skiftet ut 55 løpemeter takbeslag på AR 2 nord</p> <p>De største sakene har vært utskifting av soveromsvinduer i 2a og 2b.</p> <p>Rehabilitering av oppgangene utvendig i 2a og 2b, det innvendige arbeide blir slutført i 2015.</p>
2013	Vedlikehold	<p>Reparasjoner på tak over inngangsparti- utført av Blikkenslagermester Walther Karpinene & Sønn AS</p>
2012	Vedlikehold	<p>Rørleggerarbeider og oppstart av fjernvarme, utført av Olav B Terjesen AS</p>
	Vedlikehold	<p>Utskifting av vinduer pga lekkasje, utført av Obos Håndverksenter AS</p>



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ingrid Husebye Karstensen

Gjenvalg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Gunn Synøve Olaisen

Ny valg

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Ellen Basberg

Gjenvalg

Hege Anita Eikeland

Ny valg

Lise Myrvang

Gjenvalg

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Eva Nielsen

Gjenvalg

Vibeke Kirsebom Andersen

Gjenvalg

Vedlegg

1. Innstilling av styremedlemmer Øvre Solvang borettslag 2021 pdf.pdf



3131 Øvre Solvang Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ingrid Husebye Karstensen

Adresse: Anders Rørholts vei 4 A

E-postadresse ingrid_karstensen@hotmail.com

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gunn Synøve Olaisen

Adresse: Anders Rørholts vei 4 B

E-postadresse gunnsynove@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Lise Myrvang

Adresse Anders Rørholts vei 2 A

E-postadresse:

2. Navn: Hege Anita Eikeland

Adresse: hege_anita.eikeland@gmail.com

E-postadresse

3. Navn: Ellen Basberg

Adresse: Anders Rørholts vei 4 B

E-postadresse

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Eva Nielsen

Adresse: Anders Rørholts vei 2 B

E-postadresse: evani@online.no

Navn: Vibeke Kirsebom Andersen

Adresse: Anders Rørholts vei 4 B

E-postadresse: vikian@online.no

Dato 11.03.2021 I valgkomiteen for Øvre Solvang Borettslag

Eva Nielsen

Vibeke Kirsebom Andersen



Sak 6

Delegert med vara til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Ingrid Karstensen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Steinar Matre



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.