



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.05.2021

### 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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 266 914	7 705 626
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 266 914</b>	<b>7 705 626</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 676	90 946
Annen driftskostnad		2 575 967	2 146 453
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 659 643</b>	<b>2 237 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 607 271</b>	<b>5 468 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 651	3 793
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 651</b>	<b>3 793</b>
Annen finanskostnad		1 743 560	2 142 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 743 560</b>	<b>2 142 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 736 909</b>	<b>-2 139 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 870 362	3 329 156
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 113 295	337 405 447
Sum varige driftsmidler		337 113 295	337 405 447
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 113 295	337 405 447
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 757	93 738
Sum fordringer		69 757	93 738
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 717	1 256 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 717	1 256 074
Sum omløpsmidler		1 907 474	1 349 812
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>375 000</b>	<b>375 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 353 969	109 483 607
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 353 969</b>	<b>109 483 607</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 728 969</b>	<b>109 858 607</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 504 204	94 024 204
Øvrig langsiktig gjeld		134 760 000	134 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 264 204</b>	<b>228 784 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 264 204</b>	<b>228 784 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 555	13 138
Leverandørgjeld		5 753	-6 660
Annen kortsiktig gjeld		14 288	105 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 596</b>	<b>112 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 291 800</b>	<b>228 896 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467661

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 023 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.05.2021

**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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 266 914	7 705 626
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 266 914</b>	<b>7 705 626</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 676	90 946
Annen driftskostnad		2 575 967	2 146 453
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 659 643</b>	<b>2 237 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 607 271</b>	<b>5 468 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 651	3 793
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 651</b>	<b>3 793</b>
Annen finanskostnad		1 743 560	2 142 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 743 560</b>	<b>2 142 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 736 909</b>	<b>-2 139 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 870 362	3 329 156
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 113 295	337 405 447
Sum varige driftsmidler		337 113 295	337 405 447
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 113 295	337 405 447
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 757	93 738
Sum fordringer		69 757	93 738
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 717	1 256 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 717	1 256 074
Sum omløpsmidler		1 907 474	1 349 812
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital		375 000	375 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 353 969	109 483 607



Sum opptjent egenkapital	116 353 969	109 483 607
Sum egenkapital	116 728 969	109 858 607
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	87 504 204	94 024 204
Øvrig langsiktig gjeld	134 760 000	134 760 000
Sum annen langsiktig gjeld	222 264 204	228 784 204
Sum langsiktig gjeld	222 264 204	228 784 204
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 555	13 138
Leverandørgjeld	5 753	-6 660
Annen kortsiktig gjeld	14 288	105 971
Sum kortsiktig gjeld	27 596	112 448
Sum gjeld	222 291 800	228 896 652
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN 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



## Til andelseierne i Solveggen Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Det ordinære årsmøte i Solveggen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.05.2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 17.05.2021 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Papir deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styreleder Ida Skjolden innen 17. mai kl. 09.00



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (papir) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 12.mai og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 17.mai

Selskapsnummer: 0703 Selskapsnavn Solveggen Borettslag

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

Som protokollvitner foreslås:

Berit I. Skjolden og Petter Aronsen

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Forslaget krever 2/3 flertall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 6. Forslag fra styret om endring i omsettelige plasser

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 7. Forslag fra styret om endring i vedtektenes punkt 4 oppbevaring på p-plass

Forslaget krever 2/3 flertall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 8. Endring i husordensreglene punkt 8 om lading av elsykkel i bod

For		Mot	
-----	--	-----	--

**9. Endring og tilføyinger i husordensreglene vedrørende anskaffelser**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**10. Montering av glassvegger**

Forslaget krever 2/3 flertall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Om forslag 10 vedtas med 2/3 flertall

**Forslag 1. om montering av glassvegger på nord- og sydside i halve dybdelengden av balkongen**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Forslag 2. om montering av glassvegger på nord og sydside i hele dybdelengden av balkongen**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**11. Forslag fra styret om tillatelse for digitale OBOS-nøkler på leilighetsdører**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**12. Forslag om årlig utvendig vask av glassbalkonger, franske balkonger samt store faste vinduer**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**13. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år \*stem kun på 2 stk av 3 kandidater, 1 styremedlem for 1 år, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
*Styremedlem 2 år	Torbjørn Vollen	
*Styremedlem 2 år	Morten Hauger	
Styremedlem 1 år	Karin Schau Kleven	
Varamedlem 1 år	Tor Rønholt	
Varamedlem 1 år	Andrea O. Grenersen	

Verv	Navn på kandidat	For
------	------------------	-----

**Benkeforslag** på Gry E Mørck som stiller som styremedlem for 2 år

*Styremedlem 2 år	Gry E Mørck	
-------------------	-------------	--

**Valg av valgkomite**

Det skal velges 2 kandidater til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Inger Lohne	
Valgkomite 1 år	Egil Bøttger	

**14. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges 1 delegert og 1 varadelegert

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert 1 år	Ida Marlene Skjolden	
Varadelegert 1 år	Karin Schau Kleven	

Skjemaet leveres til styrets leder Ida Skjolden innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Solveggen Borettslag  
avholdes digitalt på Vibbo.no.  
Møtet åpnes 12.mai kl. 09.00 og lukkes 17.mai kl. 09.00

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

Godkjenning av møteinnkallingen

**2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**

Som protokollvitner er foreslått Berit I. Skjolden og Petter Aronsen

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

Årsrapport og regnskap for 2020.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**INNKOMNE FORSLAG**

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie.  
Forslaget krever 2/3 flertall
6. Forslag fra styret om endring i omsettelige plasser.  
Forslaget krever 2/3 flertall
7. Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 4 oppbevaring på p-plass.
8. Endring i husordensreglene punkt 8 om lading av elsykkel i bod.
9. Endring og tilføyinger i husordensreglene vedrørende anskaffelser.
10. Montering av glassvegger.
11. Forslag om tillatelse for digitale OBOS-nøkler på leilighetsdører, med nytt punkt 10 husordensreglene.
12. Årlig utvendig vask av glassbalkonger, franske balkonger samt store faste vinduer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**13. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

- 14. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Solveggen Borettslag

Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Helene Aronsen-Kongerud /s/ Egil Bøttger /s/  
Tove Bjørnstad /s/ Karin Wenche Schau Kleven /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ida Marlene Strand Skjolden	Langbølgen 39 A
Nestleder	Helene Aronsen-Kongerud	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Egil Bøttger	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Tove Bjørnstad	Langbølgen 39 C
Styremedlem	Karin Wenche Schau Kleven	Mikrobølgen 23
Varamedlem	Trine Nodeland	Åssiden Terrasse 14
Varamedlem	Tor Rønholt	Mikrobølgen 23

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Steinar Nyhoff Langbølgen 39 B

#### Varadelegert

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39 A

### Valgkomiteen

Anne Kristin Hennem Langbølgen 39 B  
Inger Lohne Mikrobølgen 23

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Solveggen Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Solveggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918023011, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Borettslaget ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med adresser Langbølgen 39 A, B og C og Mikrobølgen 23. Gårdsnummer 159 og bruksnummer 230.

Borettslaget eier 88,6% av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten er eiet og er på 4091 m<sup>2</sup>.

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.

Solveggen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 4 746 914.

Dette er kr 542 086 lavere enn budsjettet og skyldes:

- Kapitalkostnader hvor det var budsjettet med kr 2 399 000. Avviket skyldes rentenedsettelse, samt individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld

Andre inntekter gjelder oppgradering av ladestasjoner fra 2019, hvor inntekten først ble ført i 2020, samt viderefakturering andelseier for etablering av el bil avtale.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 659 643.

Hovedårsak til avvik er:

- Drift og vedlikehold, hvor det positive avviket skyldes at det ikke var behov som forutsatt i budsjett.
- Kostand Sameiet. Her var det avsatt kr 1 120 000 til alle kostnader borettslaget innbetaler til Mikrobølgen Eierseksjonssameie som andel av felleskostnader, akonto strøm, garasje etc. I tillegg mottok borettslaget avregning fra Mikrobølgen Eierseksjonssameie for 2019 som utgjorde en kostnad på kr 294 512,36.

## Resultat

Årets resultat på kr 6 870 362 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 6 520 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 350 362.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 879 878 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 227 000 til det generelle vedlikeholdet i borettslaget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 617. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solveggen Borettslag.

### Lån

Solveggen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. Ett lån med en flytende rentesats på 1,58%.

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

### Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 91 715 ink. mva. Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 94 004 ink. mva

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE**

Borettslaget er medeier i sameiet Mikrobølgen Eierseksjonssameiet. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Solveggen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Solveggen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Solveggen Borettslag



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 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SOLVEGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 237 364</b>	<b>804 004</b>	<b>1 237 364</b>	<b>1 879 878</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 870 362	3 329 156	344 000	209 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-6 520 000	-2 895 796	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		292 152	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>642 514</b>	<b>433 360</b>	<b>344 000</b>	<b>209 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 879 878</b>	<b>1 237 364</b>	<b>1 581 364</b>	<b>2 088 878</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 907 474	1 349 812		
Kortsiktig gjeld		-27 596	-112 448		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 879 878</b>	<b>1 237 364</b>		



## SOLVEGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 743 560	2 142 864	2 399 000	1 382 460
Innkrevde felleskostnader	2	2 886 187	2 635 668	2 890 000	2 905 540
Andre inntekter	3	117 167	31 298	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 746 914</b>	<b>4 809 830</b>	<b>5 289 000</b>	<b>4 288 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 676	-14 946	-18 000	-11 000
Styrehonorar	5	-76 000	-76 000	-76 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 125	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-30 000	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-91 715	-89 390	-92 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-12 668	-16 198	-70 000	-40 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-158 389	-241 157	-311 000	-227 000
Forsikringer		-178 029	-154 027	-180 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-249 432	-233 378	-244 000	-244 000
Kostnader sameie	20	-1 414 060	-937 890	-1 120 000	-1 169 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 755	-239 887	-247 000	-368 000
Andre driftskostnader	10	-215 669	-184 402	-242 000	-207 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 659 643</b>	<b>-2 237 399</b>	<b>-2 672 000</b>	<b>-2 649 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 087 271</b>	<b>2 572 431</b>	<b>2 617 000</b>	<b>1 639 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		6 520 000	2 895 796	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 607 271</b>	<b>5 468 227</b>	<b>2 617 000</b>	<b>1 639 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 651	3 793	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 743 560	-2 142 864	-2 275 000	-1 432 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 736 909</b>	<b>-2 139 071</b>	<b>-2 273 000</b>	<b>-1 430 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 870 362</b>	<b>3 329 156</b>	<b>344 000</b>	<b>209 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 870 362	3 329 156		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	287 200 000	287 200 000
Tomt		49 700 000	49 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	213 295	505 447
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>337 113 295</b>	<b>337 405 447</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		59 978	58 939
Andre kortsiktige fordringer	14	9 779	34 799
Driftskonto OBOS-banken		494 969	517 304
Sparekonto OBOS-banken		1 342 748	738 770
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 907 474</b>	<b>1 349 812</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Annen egenkapital	15	116 353 969	109 483 607
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>116 728 969</b>	<b>109 858 607</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	87 504 204	94 024 204
Borettsinnskudd	17	134 760 000	134 760 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>222 264 204</b>	<b>228 784 204</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 753	-6 660
Påløpte renter		7 555	13 138
Energiavregning	18	14 288	0
Annen kortsiktig gjeld		0	105 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 596</b>	<b>112 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>339 020 769</b>	<b>338 755 259</b>
Pantstillelse	19	336 900 000	336 900 000
Garantiansvar	20	412 391	134 532

Oslo, 23.03.2021

Styret i Solveggen Borettslag

Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Egil Bøttger /s/ Tove Bjørnstad /s/

Karin Wenche Schau Kleven /s/ Helene Aronsen-Kongerud /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 688 829
Garasje	148 800
Ladepunkt el-bil/ladbar hybridbil	49 000
Avregning strøm elbil	-442
Kapitalkostnader på IN-lån	1 793 710
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-50 150
Overført til kapitalkostnader	-1 743 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 886 187</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladestasjoner - innbetalinger	117 167
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>117 167</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 040
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 676</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 280, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 668
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 668</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-55 739
Drift/vedlikehold elektro	-3 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 064
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-12 040
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-158 389</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 319
Renovasjonsavgift	-244 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-249 432</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 014
Renhold ved firmaer	-130 507
Snørydding	-21 168
IN- årlig adm, Sms styrerom	-9 277
Trykksaker	-3 137
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-280
Andre kontorkostnader	-1 241
Telefon, annet	-299
Porto	-1 350
Bank- og kortgebyr	-2 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 669</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 978
Andre renteinntekter	2 360
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 651</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-1 743 560
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 743 560</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2018	287 200 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>287 200 000</b>

Tomten ble anskaffet i 2017.

Gnr.159/bnr.230

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	9 779
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 779</b>

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

Opptjent egenkapital	1 718 173
Egenkapital fra IN tidligere	108 115 796
Egenkapital fra IN 2020	6 520 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>116 353 969</b>

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån i OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-202 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	108 115 796
Nedbetalt i år, IN	6 520 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-87 504 204</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/04-2023</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2023</b>	
2003		200
2004		550
2005		650
1004		750
5012		1 050
1008		1 200
2010		1 550
4007		1 600
4001, 5010		1 800
3008		2 250
5008		2 550
3009, 3013		2 600
1002, 1006, 1007		2 900
2002		3 000
3002		3 100
4002, 4008, 4009		3 200
5002		3 300
5009		3 350
2001, 3006		3 600
1010		3 650
1003		3 750
4005		3 850
2013, 3005, 3012		3 950
2012		4 100
1009		4 150
5005		4 250
2011		4 300
5004		4 350
3011, 4011		4 400
5003		4 700
5011		4 800
3007		5 000
3004, 6007		5 200
6006		6 200
7001		7 700
8002		10 050

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-134 760 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-134 760 000</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-397 148
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-397 148</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	382 860
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>382 860</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-14 288</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 760 000
Pantelån	87 504 204
Beregnete IN-forpliktelser	114 635 796
<b>TOTALT</b>	<b>336 900 000</b>

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

Bygninger	287 200 000
Tomt	49 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>336 900 000</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,6% av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Mikrobølgen Eierseksjonssameie som utgjør kr 412 391.

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

Selskapets andel av driftkostnadene i Mikrobølgen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap 2020.



### Forslag til generalforsamlingen

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder: «Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk.

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget krever 2/3 flertall.

6. Forslag fra styret om endring i omsettelige plasser

Siden generalforsamling i 2019 har OBOS Nye Hjem oppdaget at ytterligere to plasser skulle ha vært merket omsettelige da de ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Dette gjelder plassene 58 og 68.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at plass 58 og 68 gjøres omsettelige.

Forslaget krever 2/3 flertall.

7. Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 4 oppbevaring på p-plass.

Styret foreslår i henhold til HMS-regler og anbefalinger fra brannvesen, at følgende setning legges til under punkt 4 i husordensreglene:

"Det er ikke tillatt å lagre noe annet enn ett sett med bildekk på hver parkingsplass."

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner endring i husordensreglene som nevnt over.

#### 8. Endring i husordensreglene punkt 8 om lading av elsykkel i bod

Det har vært observert tilfeller av lading av elsykkel og elsparkesykkel i bodområdene i Solveggen borettslag. Dette strider imot god HMS, da batterier ikke bør stå å lade over lengre tid uten tilsyn i tilfelle det oppstår brann. I tillegg blir strømmen betalt av borettslaget, i stedet for personen som selv står og lader.

Styret foreslår derfor endring i husordensreglenes punkt 8 til å inkludere følgende:  
"Det er ikke tillatt å lade elsykkel eller elsparkesykkel i bodområder eller fellesområder."

#### 9. Endring og tilføyinger i husordensreglene vedrørende anskaffelser

Styret foreslår å tilføye et nytt punkt under husordensreglene, kalt "Anskaffelser". Avsnittene under dette punktet vil gjenspeile avgjørelsene tatt av generalforsamlingen i dette årsmøtet, samt at tidligere godkjente anskaffelser flyttes til dette punktet.

Det tilføyes også et punkt om anskaffelse av ladeuttak for elbil, samt et punkt om markiser.

#### **10. Anskaffelser**

**Følgende tillegg på balkongene er tillatt:**

- **Foliering**

Styret har satt regler om at man enten kan foliere sideveggene eller hele balkongen. Leverandør som er benyttet er Signex AS, tlf. 23 30 41 00. Folietype skal være Avery etched glass og denne har opptil 7 års holdbarhet utendørs. Det skal være 200mm klart glass i toppen slik at folien ikke dekker hele vinduet. Utfallende på sider og i underkant.

- **Balkongfront**

Det er i blokka Langbølgen 39A-C tillatt å skifte ut balkongfront til glass i de leilighetene som ligger helt mot nord og sør under forutsetning av at det gjøres i begge ender for gitt etasje, og alle leiligheter i etasjer som ligger over. Alle kostnader dekkes av de enkelte andelseiere.

- **Parasoller på balkonger**

For Langbølgen 39 A-C skal parasoll være firkantet / kvadratisk form med duk i farge 150 Offwhite, 523 Champagne eller tilsvarende. Produktene finnes hos Ballerud Hagemøbler (2018) i merket Glatz. Parasollfot bør være minimum 45kg, det anbefales å ha modell m/ jekk. For Mikrobølgen 23 skal parasoll være rund / sirkelformet i farge 151 mørk sand eller tilsvarende.

- **Markiser på balkonger**

For Langbølgen 39 A-C gjelder lys grå dukfarge (Sandatex 15/14). Uttrekket er på 200/210 cm, og markisen skal stå i vinkel med skråtaget på siden av balkongene. Markisen monteres på overforliggende balkong med en uttrekksvinkel tilsvarende bærestagene på balkongen, og skal ikke stikke mer enn 300 mm ut fra rekkverket i forkant av balkongen.

For Mikrobølgen 23 gjelder en mørk grå dukfarge (Sandatex 94/15). Uttrekket er på 200-210 cm. Det er ingen krav på vinkel eller montering, men markisen skal ikke stikke mer enn 30 cm ut fra rekkverket i forkant av balkongen.

Leverandør for markisene er Hilmar Hammerhei AS.

- Screen for utsiden av balkongdører og vinduer  
Screenduk skal ha farge 118118 Black Fabric Code W503A Serge. Rammeverk skal være i glans 40, farge RAL 1036 eller tilsvarende. Leverandører her har vært Hilmar Hammerhei AS og Celsius AS.

- Glassvegger på balkong (**sløyfes dersom glassvegger ikke blir godkjent**)  
Det tillates å montere glassvegger i **hel/halv** lengde på kortsidene av balkongene i Langbølgen 39 A-C. Balkonger i toppetasjer ekskluderes fra dette, da de mangler en overforliggende balkong å feste glassveggene i. Glasset skal være helt gjennomsiktig, uten folie eller matthet for å ikke være til sjenanse for naboers siktlinjer. Glassveggene skal være utformet på slik måte at det er lett å rengjøre både innsiden og utsiden fra balkongen. Leverandør for glassveggene er Balkongssenteret AS.

#### **Følgende tillegg på parkeringsplass er tillatt:**

- Ladeuttak for elbil

Andelseiere som vil anskaffe seg ladestasjon må ta kontakt med styret for ladeavtale og informasjon om produkter og systemer som skal benyttes. Alle må betale en etableringspris til borettslaget som er satt av styret til kroner 9 000 per 2019 med årlig indeksregulering fra 2020. For ladeuttak er kun type SMART EVB1A 22P2KI tillatt. Denne programmeres i modus 7,2kw som «Stand-Alone enhet».

#### **Følgende tillegg på leilighetsdører er tillatt:**

- Digitale låser og nøkler

Det er tillatt å montere digital lås på egen leilighetsdør som er kompatibel med OBOS-nøkkel. Godkjent modell for dette er Danalock V3. Det tillates ikke å montere andre digitale låser enn denne modellen.

### **10. Montering av glassvegger**

Siden generalforsamlingen i fjor har styret jobbet med å finne et best mulig produkt for alle beboere når det gjelder mulighet for glassvegger på sidene av balkongen. Etter forskjellige vurderinger har vi kommet frem til et godt produkt som også kan åpnes for enkel rengjøring på begge sider. Det er leverandøren Balkongssenteret som etter styrets vurdering kunne tilby den beste løsningen. Deres prisestimat ferdig montert er kr 21 200 for én side og kr 35 200 for begge sider. For halv vegg vil prisen reduseres med kr 1 700 per side.

Vedlagt denne saken følger det bilder av hvordan glassveggene kan se ut for beboere. Glassveggene skal ikke være frostet, men i helt klart glass. Glassveggene kan påvirke nærmeste naboeligheter siktlinjer, feks når glasset blir møkkete eller ved dårlig vær. Styret tar forbehold om at prisen kan justeres dersom ytterligere sikring og forsterkning kreves for å sikre glassveggene tilstrekkelig ved kraftig vind.

**Dersom forslag 10 får 2/3 flertall.**Forslag 1. Halve vegger

Det tillates å montere glassvegger på nord- og sydside i halve dybdelengden av balkongen. De leiligheter som ønsker en glassvegg får anledning til å montere det for egen regning. Styret gis fullmakt til å endre husordensreglene i henhold til dette vedtaket.

Forslag 2. Hele vegger

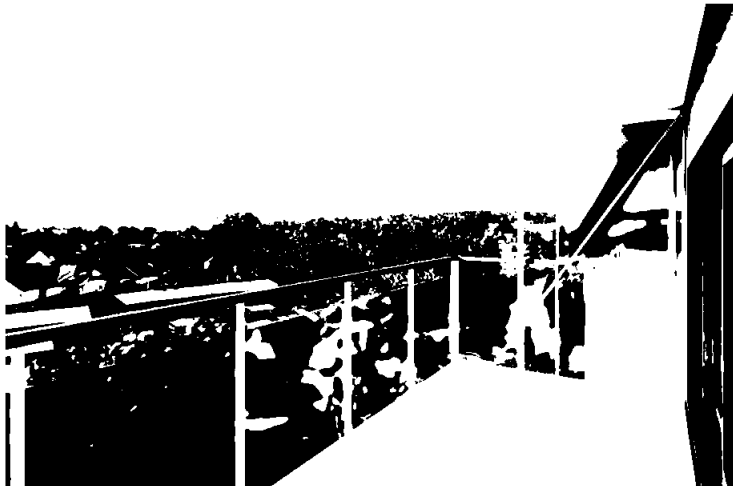
## Hele vegger

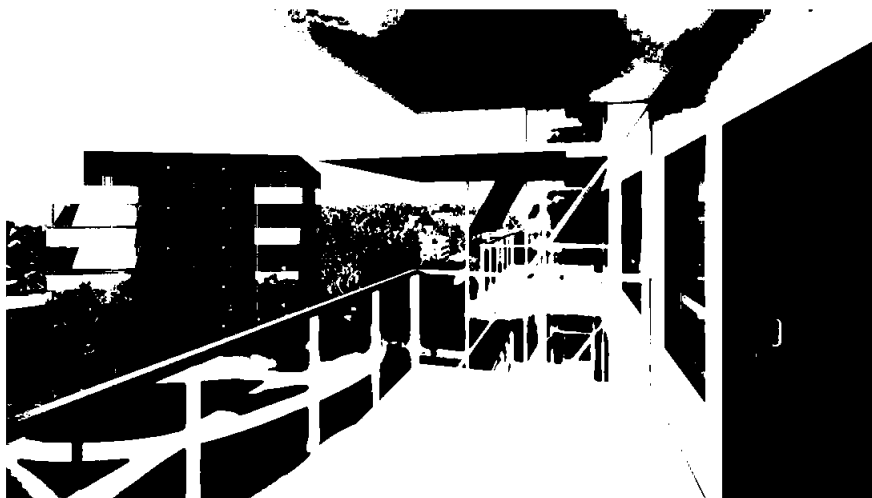
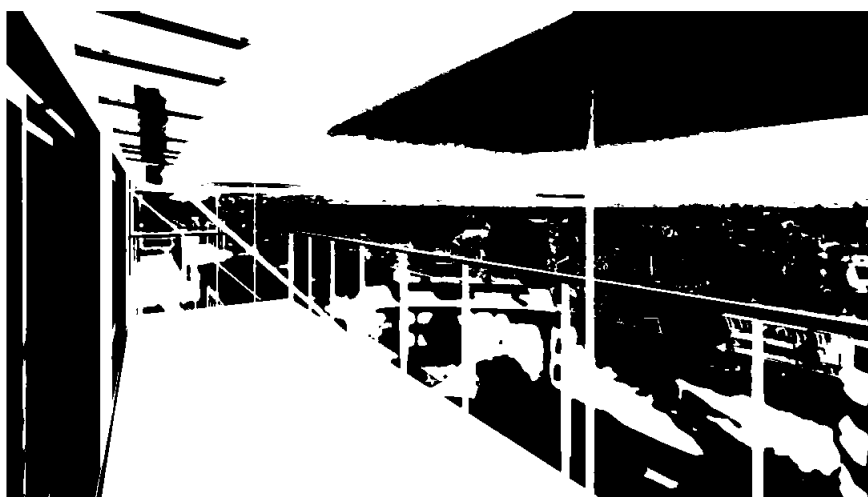
Det tillates å montere glassvegger på nord- og sydside i hele dybdelengden av balkongen. De leiligheter som ønsker en glassvegg får anledning til å montere det for egen regning. Styret gis fullmakt til å endre husordensreglene i henhold til dette vedtaket.

Styrets innstilling

På grunn av mye vind ser styret at slike glassvegger kan være nyttig for beboere som ønsker å ha en balkong som ligger litt mer i le. Styret vil oppfordre alle beboere som ønsker å montere glassvegger til å varsle sine nærmeste naboer om dette før gjennomføring, samt at veggene vaskes jevnlig for å redusere sjenanse for naboene.

Styrets innstilling er dermed å tillate glassvegger i halv dybde.







11. Forslag om tillatelse for digitale OBOS-nøkler på leilighetsdører, med nytt punkt 10 i husordensreglene

Styret har oppgradert låsene i i alle oppgangene og garasjeporten til å være kompatible med digitale OBOS-nøkler. Som en videreføring av dette, mener styret at det også bør tillates å montere OBOS-nøkkel på leilighetsdørene, for de beboerne som ønsker det.

Styret vil organisere en felles bestilling i løpet av sommeren, men det vil også være åpent for å anskaffe seg OBOS-nøkkel på leilighetsdøren enkeltvis senere.

Etttersom det er borettslaget som sitter med ansvaret for å vedlikeholde låsen på leilighetsdørene, bør dette begrenses til kun én modell. Styret foreslår dermed samme modell som er brukt på øvrige dører i oppgangene, nemlig Danalock V3.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å tillate digitale OBOS-nøkler, og godkjenne endringen i husordensreglene.

12. Årlig utvendig vask av glassbalkonger, franske balkonger samt store faste vinduer

Det kan være en utfordring å rengjøre den utvendige siden av glassene på balkongene i Langbølgen. Det er ikke alle som synes det er særlig behagelig å henge over rekkverket for å prøve å få rengjort glassene skikkelig.

Det samme gjelder for endeleiligheter i oppgang A og C med fransk balkong – disse kan det også være en utfordring å få rengjort.

I tillegg har vi tatt med 4 vinduer i Mikrobølgen 23. Det gjelder de store faste vinduene på soverommene i 2-roms leilighetene fra 2.-5.etasje. Av HMS-hensyn kan det være risikabelt å henge ut av sidevinduet for å få rengjort det aktuelle vinduet mot øst.

Vi har innhentet 3 tilbud på arbeidet: Fra Karlsens vaktmesterservice, fra Elite Oslo og fra Oslo Fasadevask. Oslo Fasadevask har det rimeligste tilbudet og etter befarng



virker firmaet seriøst og greit. De har gitt oss følgende tilbud på den årlige rengjøringen:

- Vask av balkongglass samt 9 franske balkonger – kr 16 500,- + mva

- Vask av 4 vinduer i Mikrobølgen 23 - kr 650,- + mva

Inklusive merverdiavgift vil kostnadene være hhv kr 20 460,- og kr 806,-.

Alt utstyr er inkludert i prisene, og prisene reguleres i juli hvert år – første gang i juli 2022.

#### Styrets innstilling

Styrets har delt innstilling i denne saken og lar det være opp til generalforsamlingen.



**13. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder Ida Marlene Strand Skjolden er ikke på valg

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Torbjørn Vollen                      Mikrobølgen 23  
Morten Hauger                      Langbølgen 39 B

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Karin Schau Kleven              Mikrobølgen 23

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Helene Aronsen-Kongerud (trukket seg i perioden)  
Tove Bjørnstad

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Tor Rønholt                          Mikrobølgen 23  
Andrea O. Grenersen              Mikrobølgen 23

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Inger Lohne                          Mikrobølgen 23  
Egil Bøttger                          Langbølgen 39A

**14. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ida Marlene Skjolden              Langbølgen 39 A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Karin Schau Kleven              Mikrobølgen 23

I valgkomiteen for Solveggen Borettslag  
Anne Kristin Hennem  
Inger Lohne

**Presentasjon av kandidater****Morten Hauger:**

Hei gode naboer. Jeg heter Morten Hauger og bor i Langbølgen 39B. Min erfaring når det gjelder styrearbeid i borettslag er at jeg har sittet i styre i flere borettslag i flere perioder. Der har jeg hatt diverse roller. I tillegg har jeg lang erfaring fra styrearbeid innen idrettsbevegelsen både på lokalt plan og krets/region nivå.

Når det gjelder min motivasjon for å bidra i styret i Solveggen borettslag så er det at jeg ønsker vi skal få et godt fungerende og trivelig nabofellesskap i tillegg til et velfungerende lag, og være med på å videreføre det gode arbeidet som allerede er startet. Spesielt er jeg opptatt av at verdiene i laget forvaltes på en god måte enten det dreier seg om miljø, bygninger, uteområder eller økonomi.

**Torbjørn Vollen:**

Mitt navn er Torbjørn og jeg holder til i Mikrobølgen 23 og ønsker å bidra til et utviklende borettslag. Har erfaring fra styrearbeid og eiendomsforvaltning gjennom tidligere engasjement i organisasjoner og jobbsammenheng. Jeg ser viktigheten av å utvikle vårt fine borettslag i tiden fremover- områdetets fineste etter min mening. Personlig har jeg mye energi og stor arbeidskapasitet.

**Karin Kleven:**

Hei, jeg heter Karin Schau Kleven og bor i Mikrobølgen 23.

Ble pensjonist i 2018 etter å ha vært ansatt i samme firma (Caverion) i 43 år, hvor jeg satt i styret i 4 år.

Har nå sittet 1 år i styret i Solveggen Borettslag og tar gjerne 1 år til.

**Gry Elisabeth Mørck:**

Jeg stiller til valg i styret i Solveggen borettslag da flere beboere har spurt om de kan få foreslå meg som kandidat i styret. Jeg var beboerrepresentant for Solveggen frem til styret ble konstituert våren 2018. Fra 2018-2020 var jeg styremedlem i Solveggen. Det siste året har jeg sittet i styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameiet som består av de tre eierseksjonene Solveggen borettslag, Læringsverkstedet Barnehage og Piece of cake.

Av arbeidserfaring kan jeg nevne selvstendig næringsdrivende, regnskapsfører og Key Account Manager for bedriftskunder i DNB gjennom 19 år. Fra 2019 har jeg jobbet som rådgiver i konsernsekretariatet i DNB hvor vi blant annet legger til rette for god eierstyring og selskapsledelse, forbereder styremøter og konsernledermøter m.m.

Ved å delta i styret ønsker jeg å bidra til et veldrevet styret som fatter gode beslutninger på vegne av alle beboere i Solveggen samt bidra til et godt bofellesskap.

**Tor Rønholt:**

Jeg har siden sommeren 2020 vært varamedlem til styret i borettslaget. Jeg har møtt på alle styremøter og er opptatt av at vi skal bo i et veldrevet borettslag hvor beboerne trives.

Jeg bor i Mikrobølgen 23, er født i 1940 og har vært pensjonist siden 2008. Jeg har erfaring som daglig leder og styremedlem i AS og som tillitsvalgt i idrettslag, bl a som styreleder i Bækkelagets Sportsklubb.

Jeg er innstilt på å fortsatt bidra i styrets arbeide til beboernes beste.

**Andrea Grenersen:**

Jeg holder til i Mikrobølgen 23 og har bodd her siden bygget ble ferdigstilt i starten av 2018. Synes vi har et flott borettslag og jeg ønsker å bidra med min kompetanse slik at vi kan kan fortsette å ha det fint her!

Jeg har god erfaring innen interiør og bygg, og har med dette både et godt øye samt sans for business. Jeg liker orden og er ikke redd for å ta i et tak!

Jeg er en sprudlende jente med god energi som har lyst å bidra her i Solveggen :)

**Annen informasjon om borettslaget****Styrets arbeid i 2020/2021**

Året 2020 har vært tiden vi har måttet lære å tenke nytt og finne nye løsninger. Spesielt så vi dette da vi alle ble nødt til å hive oss rundt og gjennomføre generalforsamlingen heldigitalt, noe som også amputerte en del av sakene som skulle vært tatt opp i Solveggen borettslag da. Etter generalforsamlingen i 2020 fikk styret for første gang siden innflytting inn nye styremedlemmer, og det var spesielt fint å nå ha fått inn en representant fra Mikrobølgen 23. Dette førte også til at det i år ikke har vært noen styremedlemmer som har sittet i styret til både Solveggen borettslag og Mikrobølgen Eierseksjonssameie. Som følge av dette, har arbeidsoppgavene blitt mer delt, med de fordeler og ulemper det har medført. For beboere som fremdeles er usikre på hva dette betyr, så er en tommelfingerregel å huske på at alt som gjelder fellesområder for borettslag, barnehage og bakeri (for eksempel uteområder og garasje), er å anse om Mikrobølgen Eierseksjonssameie sitt ansvar. Alle saker som kun påvirker beboere og borettslaget, er Solveggen borettslag sitt ansvar.

Foruten en sommerpause i juli, så har styret avholdt møte hver måned gjennom hele driftsåret og vi har behandlet over 90 saker. Av større endringer er det spesielt ny avtale med Telia for TV og bredbånd, samt ny vaktmester og vaskeavtale fra nyttår 2021 som er verdt å nevne. Helt nytt er også oppgradering av inngangsdørene i borettslaget, slik at beboere nå kan benytte seg av digital OBOS-nøkkel for å låse opp inngangsdører og garasjeporten. Styret har også meldt inn sak til generalforsamlingen om å tillate beboere å montere digital lås for OBOS-nøkkel også på egne leilighetsdører, slik at beboere kan benytte seg av digitale nøkler hele veien inn og ut av hjemmet.

Styret hadde lagt opp til å få gjennomført en ekstraordinær generalforsamling høsten 2020 for å behandle de sakene vi ikke fikk tatt på den ordinære generalforsamlingen, men dessverre måtte denne avlyses i siste listen på grunn av ny oppblussing av koronaviruset i Oslo. For å behandle de sakene det var mest hast å få igjennom (TV- og bredbåndsavtale og markiser) valgte styret å avholde en avstemming blant alle beboerne, i mangel på mulighet til å samles til generalforsamling.



Solveggen borettslag har endelig fått se naboene Sushi House og Piece of Cake flytte inn etter nyttår, etter nesten 3 års ventetid. Mange beboere har sett frem til dette lenge og det er observert at det er god kundestrøm hos dem begge, som er gledelig å se. Styret håper på godt samarbeid med disse i tiden som kommer, og vi jobber med å få på plass en fast rabattavtale med begge to til våre beboere.

Varmesentralen har vært en stor sak for oss lenge nå, og den er ennå ikke avsluttet. Det ble gjort utbedringer, etter mye trøbbel sommeren 2020, som vi fortsatt må se an. Siden saken er gjeldende for borettslag, barnehage og baker, er det hovedsakelig Mikrobølgen Eierseksjonssameie som følger opp denne saken.

I 2020 har styret også i større grad benyttet seg av Vibbo, og faset ut utsending av informasjonsbrev per epost. Vibbo er nå vår primære kanal for å informere beboere om nyheter, og vi opplever at dette fungerer meget godt. Vi har også jobbet med å legge ut en del relevant og nyttig informasjon under ulike temaer, slik at beboere kan lete der om det noe de lurer på. Styret vil også oppfordre beboere til å benytte seg av Vibbo sin oppslagstavle, som kan brukes av alle beboere. Her kan dere for eksempel legge ut nyttig informasjon, forespørsler, mistet/funnet, nabovarsler osv.

Dessverre har det ikke vært anledning til å sette i gang planer for dugnad og sosialt treff i borettslaget denne våren heller – som er nok et offer for pandemien vi hanskes med nå. Styret kjøpte likevel inn en kontainer denne våren for våre beboere, slik at de som ønsket å rydde i egne boder og gjøre en dugnad alene fikk anledning til det. Som et annet tiltak for å forhindre smitte i Solveggen borettslag ble det også montert opp berøringsfrie håndspritdispensere i hver oppgang, høsten 2020.

### **Styret**

Ønsker man å kontakte styret, kan man sende e-post til [solveggen@styrerommet.no](mailto:solveggen@styrerommet.no); og [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Solveggen Borettslag har via Mikrobølgen Eierseksjonssameie avtale om vaktmestertjeneste 2t. / uke med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Dersom beboer ønsker å benytte vaktmester på egenhånd må den enkelte påregne å betale for tjenesten selv dersom annet ikke er avtalt på forhånd med styret.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS, om renhold av fellesarealene.



## Parkering

Borettslaget har ingen ledige parkeringsplasser p.t. Ved eventuelt behov for plass / bytte må den enkelte beboer søke selv internt i borettslaget ved for eksempel å henge opp lapp på oppslagstavler i oppgangene eller digitalt oppslag på Vibbo.

## Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved å sende en e-post til [solveggen@styrommet.no](mailto:solveggen@styrommet.no)  
Kostnad for ekstra nøkkelsett dekkes av den enkelte beboer.  
Skilt til postkasse byttes av beboer.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Tryg forsikring med polisenummer 6651051**. 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](mailto: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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. **Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.april og 30.oktober på borettslagets felleslån.** Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert



OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



## VEDLEGG

## ÅRSREGNSKAP 2020

## MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 241 051	1 217 131	1 246 000	1 301 000
Andre inntekter	3	224 698	0	10 000	432 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 465 749</b>	<b>1 217 131</b>	<b>1 256 000</b>	<b>1 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 020	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 438	-5 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 765	-56 300	-58 000	-59 000
Konsulenthonorar	7	-36 623	-64 653	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-347 703	-611 174	-505 000	-273 000
Forsikringer		-196 616	-172 931	-197 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-355 674	-321 860	-356 000	-361 000
Garasjer		0	0	-50 000	0
Energi/fyring	10	-77 836	-118 231	-20 000	-95 000
Andre driftskostnader	11	-135 880	-175 803	-172 000	-165 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 237 554</b>	<b>-1 549 522</b>	<b>-1 417 000</b>	<b>-1 217 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>228 195</b>	<b>-332 391</b>	<b>-161 000</b>	<b>516 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 222	2 664	1 000	1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 222</b>	<b>2 664</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>229 417</b>	<b>-329 727</b>	<b>-160 000</b>	<b>517 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-329 727		
Til opptjent egenkapital		229 417	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 929	1 949
Kundefordringer		5 439	503
Forskuddsbetalte kostnader		3 886	205 179
Andre kortsiktige fordringer	13	14 344	6 921
Energiavregning		0	116 297
Driftskonto OBOS-banken		274 281	172 353
Sparekonto OBOS-banken		393 409	202 958
Sparekonto OBOS-banken II		42 384	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>748 672</b>	<b>706 159</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>748 672</b>	<b>706 159</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		470 145	240 728
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>470 145</b>	<b>240 728</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		94 639	465 431
Energiavregning	14	114 298	0
Annen kortsiktig gjeld	15	69 590	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>278 527</b>	<b>465 431</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>748 672</b>	<b>706 159</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameie

Steinar Nyhoff /s/ Gry Elisabeth Mørck /s/ Hilde Nordhagen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 049 988
Garasje	145 800
El-bil/ladbar hybridbil	50 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 246 388</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-300
Leiefritak gjeldende 2019	-1 879
Felleskostnader	-3 158
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 241 051</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling for forsikring, seksjon 1	178 029
Innbetaling for forsikring, seksjon 2	6 882
Innbetaling for forsikring, seksjon 3	11 705
Refusjon Tryg 2019	28 082
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>224 698</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 438.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 473
TAG Arkitekter AS	-30 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 623</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 232
Drift/vedlikehold VVS	-15 815
Drift/vedlikehold elektro	-10 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 764
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 641
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 534
Egenandel forsikring	-21 247
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-347 703</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-355 674
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-355 674</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-77 836
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-77 836</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 056
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 548
Vaktmestertjenester	-94 472
Vakthold	-5 381
Telefon, annet	-15 323
Bank- og kortgebyr	-2 100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 880</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	499
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 222</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	14 344
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 344</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-439 290
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-439 290</b>

**KOSTNADER**

Techem	45 236
Oppsparte midler til fremtidig vedlikehold	-67 849
Strøm	347 605
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>324 992</b>

<b>SUM ENERGI/AVREGNING</b>	<b>-114 298</b>
-----------------------------	-----------------



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

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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Purregebyr	134
Påløpte kostnader	-69 654
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 590</b>