



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 605 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 133 100	1 100 160
Sum inntekter		1 133 100	1 100 160
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		564 387	461 141
Sum kostnader		598 617	494 171
Driftsresultat		534 483	605 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 514	3 434
Sum finansinntekter		1 514	3 434
Annen finanskostnad		117 175	158 525
Sum finanskostnader		117 175	158 525
Netto finans		-115 661	-155 091
Ordinært resultat før skattekostnad		418 822	450 898
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 822	450 898
Årsresultat		418 822	450 898
Totalresultat		418 822	450 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 822	450 898
Sum overføringer og disponeringer		418 822	450 898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 341 903	7 341 903
Sum varige driftsmidler		7 341 903	7 341 903
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 341 903	7 341 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 066	1 027 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 066	1 027 352
Sum omløpsmidler		1 108 066	1 027 352
SUM EIENDELER		8 449 969	8 369 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 719 484	2 138 306
Sum opptjent egenkapital		-1 719 484	-2 138 306
Sum egenkapital		-1 717 984	-2 136 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 938 960	7 301 924
Øvrig langsiktig gjeld		3 195 000	3 195 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 133 960	10 496 924
Sum langsiktig gjeld		10 133 960	10 496 924
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 400	1 269
Leverandørgjeld		30 625	7 868
Annen kortsiktig gjeld		1 968	
Sum kortsiktig gjeld		33 993	9 137
Sum gjeld		10 167 953	10 506 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 449 969	8 369 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287461

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 605 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 133 100	1 100 160
Sum inntekter		1 133 100	1 100 160
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		564 387	461 141
Sum kostnader		598 617	494 171
Driftsresultat		534 483	605 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 514	3 434
Sum finansinntekter		1 514	3 434
Annen finanskostnad		117 175	158 525
Sum finanskostnader		117 175	158 525
Netto finans		-115 661	-155 091
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 822	450 898
Årsresultat		418 822	450 898
Totalresultat		418 822	450 898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 822	450 898
Sum overføringer og disponeringer		418 822	450 898



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 7 341 903 7 341 903
Sum varige driftsmidler 7 341 903 7 341 903

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 7 341 903 7 341 903

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 108 066 1 027 352
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 108 066 1 027 352

Sum omløpsmidler 1 108 066 1 027 352

SUM EIENDELER 8 449 969 8 369 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 500 1 500
Sum innskutt egenkapital 1 500 1 500

Opptjent egenkapital
Udekket tap 1 719 484 2 138 306
Sum opptjent egenkapital -1 719 484 -2 138 306



Sum egenkapital	-1 717 984	-2 136 806
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 938 960	7 301 924
Øvrig langsiktig gjeld	3 195 000	3 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 133 960	10 496 924
Sum langsiktig gjeld	10 133 960	10 496 924
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 400	1 269
Leverandørgjeld	30 625	7 868
Annen kortsiktig gjeld	1 968	
Sum kortsiktig gjeld	33 993	9 137
Sum gjeld	10 167 953	10 506 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 449 969	8 369 255



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Solnes Borettslag

9. mai 2022

Selskapsnummer: 3166





Velkommen til årsmøte i Solnes Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:00, Møllerstua Melsomvik.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solnes Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. årsrapport 21.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristi Sortland Thoresen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arnfinn Johansen
- Hedda Kamfjord
- Thomas Aamli

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Brokke	Løytnantstien 9
Styremedlem	Trond Petter Austad	Løytnantstien 1
Styremedlem	Bjørn Harald Bakke	Løytnantstien 2
Varamedlem	Hedda Kamfjord	Løytnantstien 1
Varamedlem	Helene Olaussen	Løytnantstien 3
Varamedlem	Kristi Sortland Thoresen	Løytnantstien 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Astrid Brokke Løytnantstien 9

Varadelegert

Bjørn Harald Bakke Løytnantstien 2

Valgkomiteen

Helene Olaussen Løytnantstien 3
Kristi Sortland Thoresen Løytnantstien 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Solnes Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Solnes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953605554, og ligger i SANDEFJORD kommune med følgende adresse:

Løytnantstien 1-17

Løytnantstien 2-12

Gårds- og bruksnummer:

427 85

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.

Solnes 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2021. To av disse over telefon.



Styret har behandlet 6 saker.

Generalforsamlingen ble avholdt på Møllestua 08.06.2021.

To større saker: Innhenting av Anbud på EI-bil ladding i garasjene og husvask/maling av husene. Startet også anbudsrunde på gatebelysningen.

Det ble ikke avholdt dugnad i 2021, men containere var på plass og alle beboere tok ansvar,

God oppslutning av likevel.

Snørydding

Ny avtale med Glenn Willy Hoksrød for et år.

Løytnantstien Vel deler denne kostnaden med oss.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 133 100.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 534 483.

Resultat

Årets resultat på kr 418 822 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 31.12.2021 kr 1 074 073 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 203 000 til større vedlikehold som omfatter maling av alle bygninger.

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter på 5 %.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 415. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solnes Borettslag.

Lån

Solnes Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låntype	Rente
DNB	12126519794	6 938 172,00	28.03.22	66 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,84% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solnes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solnes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 0EAG2-WZZ57-U401I-Q5Z18-BV18E-MODHD



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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 0EAG2-WZZ57-U401-I-05Z18-BVISE-MODHD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-22 12:15:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0EAG2-WZZ57-U401-I-Q5Z18-BV18E-MODHD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

årsrapport 21.pdf



SOLNES BORETTSLAG ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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	Regnska p			
	Regnskap 2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 018 215	912 556	1 018 215	1 074 073
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	418 822	450 898	468 770	-656 630
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-362 964	-345 240	-368 112
				-1 024
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	55 858	105 658	103 770	742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 074 073	1 018 215	1 121 985	49 331
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 108 066	1 027 352		
Kortsiktig gjeld	-33 993	-9 137		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 074 073	1 018 215		

SOLNES BORETTSLAG ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnska p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 133 100	1 100 160	1 133 000	1 178 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 133 100	1 100 160	1 133 000	1 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 461	-4 331	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-79 820	-77 870	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-74 231	-11	0	0
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-49 759	-36 683	-63 000	-1 203 000
Forsikringer		-72 175	-67 375	-70 000	0
Kommunale avgifter	8	-137 941	-134 303	-136 000	-75 000
Energi/fyring		-14 703	-21 502	-20 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 119	-99 118	-102 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-23 178	-16 947	-37 000	-109 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-598 617	-494 171	-550 230	-1 711 630
DRIFTSRESULTAT		534 483	605 989	582 770	-533 630
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 514	3 434	0	0
Finanskostnader	11	-117 175	-158 525	-114 000	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 661	-155 091	-114 000	-123 000
ÅRSRESULTAT		418 822	450 898	468 770	-656 630
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		418 822	450 898		

**SOLNES BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
			6 797
Bygninger	12	6 797 288	288
Tomt		544 615	544 615
SUM ANLEGGSMIDLER		7 341 903	903
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		407 995	328 795
Sparekonto OBOS-banken		700 070	698 556
SUM OMLØPSMIDLER		1 108 066	1 027 352
SUM EIENDELER		8 449 969	8 369 255
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-1 719	-2 138
		484	306
SUM EGENKAPITAL		-1 717 984	-2 136 806
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
			7 301
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 938 960	924
Borettsinnskudd	15	3 195 000	3 195 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 133 960	10 496 924
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 625	7 868
Påløpte renter		1 399	1 269
Annen kortsiktig gjeld	16	1 968	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 993	9 137



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 449 969	8 369 255
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	12 695 000	12 695 000
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 11.03.2022
Styret i Solnes Borettslag

Astrid Brokke/s/	Trond Petter Austad/s/	Bjørn Harald Bakke/s/
------------------	------------------------	-----------------------------

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 133
	100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 133 100

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 461.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -72 631

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS -1 600

SUM KONSULENTHONORAR -74 231**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro -28 088

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -18 750

Drift/vedlikehold brannsikring -2 921

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -49 759

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -137 941

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -137 941**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -5 352

Snørydding -11 375

Trykksaker -1 677

Møter, kurs, oppdateringer mv. -700

Andre kostnader tillitsvalgte -1 000

Andre kontorkostnader -50

Porto -224



Gaver	-741
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 178

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 514
SUM FINANSINNTEKTER	1 514

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-117 175
SUM FINANSKOSTNADER	-117 175

NOTE: 12**BYGNINGER**

	7 221
Kostpris/bokført verdi 1983	903
Utskilt tomteverdi	-544 615
Tilgang 2014	120 000
SUM BYGNINGER	288

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.427/bnr.85

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,84 %. Løpetiden er 25 år.

	-9 500
Opprinnelig 2013	000
Nedbetalt tidligere	2 198 076
Nedbetalt i år	362 964



	-6 938
	960
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 938
	960

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

	-3 195
Opprinnelig 1984	000
BORETTSINNSKUDD	-3 195
	000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer	-1 968
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 968

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	3 195
Borettsinnskudd	000
	6 938
Pantelån	960
TOTALT	10 133
	960

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

	6 797
Bygninger	288
Tomt	544 615
TOTALT	7 341
	903



Annens informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587791. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014 Fasade, dører og vinduer

Det ble utført rehabilitering i 2013/2014. Bytting av dører og vinduer, omkledning og etterisolering av vegger. Garasjene ble revet og bygget nye.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 3166 **Selskapsnavn:** Solnes Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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