



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 768 148
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Progressum Eiendom AS
Schweigaards gate 10
0185 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: Terje Oddvar Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.07.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 151 396	2 052 159
Sum inntekter		2 151 396	2 052 159
Kostnader			
Lønnskostnad	3	66 060	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6	1 642 417	1 947 758
Sum kostnader		1 708 477	2 004 808
Driftsresultat		442 919	47 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 662	11 492
Sum finansinntekter		5 662	11 492
Annen finanskostnad		244 481	279 554
Sum finanskostnader		244 481	279 554
Netto finans		-238 819	-268 062
Ordinært resultat før skattekostnad		204 100	-220 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 100	-220 711
Årsresultat		204 100	-220 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	204 100	220 711
Sum overføringer og disponeringer		204 100	220 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	22 503 348	22 503 348
Sum varige driftsmidler		22 503 348	22 503 348
Sum anleggsmidler		22 503 348	22 503 348
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		231 823	199 098
Sum fordringer		231 823	199 098
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 159	943 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 159	943 371
Sum omløpsmidler		1 156 982	1 142 469
SUM EIENDELER		23 660 330	23 645 817
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7		4 000
Sum innskutt egenkapital			4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 390 427	6 182 327
Sum opptjent egenkapital		6 390 427	6 182 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		6 390 427	6 186 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 313 585	8 556 766
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 871 977	8 871 977
Sum annen langsiktig gjeld		17 185 562	17 428 743
Sum langsiktig gjeld		17 185 562	17 428 743
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 204	21 675
Annen kortsiktig gjeld		2 136	9 072
Sum kortsiktig gjeld		84 340	30 747
Sum gjeld		17 269 902	17 459 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 660 329	23 645 817
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	17 428 743	17 659 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 875826

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 768 148
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Progressum Eiendom AS
Schweigaards gate 10
0185 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: Terje Oddvar Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.07.2021

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, 26.10.2021



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 151 396	2 052 159
Sum inntekter		2 151 396	2 052 159
Kostnader			
Lønnskostnad	3	66 060	57 050
Annen driftskostnad	4, 5, 6	1 642 417	1 947 758
Sum kostnader		1 708 477	2 004 808
Driftsresultat		442 919	47 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 662	11 492
Sum finansinntekter		5 662	11 492
Annen finanskostnad		244 481	279 554
Sum finanskostnader		244 481	279 554
Netto finans		-238 819	-268 062
Ordinært resultat før skattekostnad		204 100	-220 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 100	-220 711
Årsresultat		204 100	-220 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	204 100	220 711
Sum overføringer og disponeringer		204 100	220 711



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

10

22 503 348

22 503 348

Sum varige driftsmidler

22 503 348

22 503 348

Sum anleggsmidler

22 503 348

22 503 348

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

231 823

199 098

Sum fordringer

231 823

199 098

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

925 159

943 371

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

925 159

943 371

Sum omløpsmidler

1 156 982

1 142 469

SUM EIENDELER

23 660 330

23 645 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

4 000

Sum innskutt egenkapital

4 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

6 390 427

6 182 327

Sum opptjent egenkapital

6 390 427

6 182 327

Sum egenkapital

6 390 427

6 186 327

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

8

8 313 585

8 556 766



Øvrig langsiktig gjeld	8	8 871 977	8 871 977
Sum annen langsiktig gjeld		17 185 562	17 428 743
Sum langsiktig gjeld		17 185 562	17 428 743
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 204	21 675
Annen kortsiktig gjeld		2 136	9 072
Sum kortsiktig gjeld		84 340	30 747
Sum gjeld		17 269 902	17 459 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 660 329	23 645 817
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	17 428 743	17 659 697



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Solbakkliia Borettslag
Etbl. 1987 Tild. D.E.S.
Østmarkvn. 15 A - 0687 Oslo 6

Til andelseiere i Solbakkliia borettslag.

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling. Møtet vil finne sted i grendehuset 26. august 2021. Kl. 1800.

Innkallingen inneholder styrets årsberetning, regnskap for 2020 og andre aktuelle dokumenter. Styret anmoder deg/dere om å lese igjennom innkallingen og dokumenter, og møte eller være representert på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags,-tale,- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eier av en andel har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Se Vedtekter §12,2 og 12,3.

Forretningsfører, revisor og leier av andel har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

Andelseier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom flertallet på generalforsamlingen tillater det.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Da har ikke andelseieren selv anledning til fysisk være tilstede på generalforsamlingen.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

-----RIV AV-----

Registreringsblankett for ordinær generalforsamling 2021 i Solbakkliia borettslag.

Navn på andelseier(e) : _____

Andels nr. adresse : _____

Underskrift : _____





Innkalling til ordinær generalforsamling 2021.

Ordinær generalforsamling i Solbakkliå borettslag avholdes
26 august 2021 kl.1800 i Grendehuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Årsberetning for 2020

3. Årsregnskap for 2020

- A) Årsregnskap 2020
- B) Disponering av årets resultat

4. Budsjett for 2021

- A) Budsjett 2021

5. Godtgjørelse

- A) Styrehonorar
- B) Revisjonshonorar

6. Inkomne forslag

Forslag fra styret.

- A) Endringer i Vedtektene, §1, §3, §4, §5, §12, §13, §14.
- B) Endringer av Husordensregler, §1, §2, §4, §6, §8, §11.



6. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer til styret for 1 år,
hvorav 1 representant fra Borettslagets til Østensjø
Seniorboliger
- E) Valg av arrangementskomite
- F) Valg av valgkomite for 1 år

Oslo 30 juli 2021.
Styret i Solbakkliia Borettslag

Kari Kristiansen

Terje Oddvar Jensen

Øysten Kristiansen



Fullmaktsskjema for generalforsamling i Solbakkliå borettslag.

Navn på fullmaktsgiver: _____

Andels nr. adresse : _____

Dato og underskrift : _____

Gir herved fullmakt til:

Navn på fullmektig : _____

Adresse : _____

Dato og underskrift : _____

Fullmektigen behøver ikke være andelseier i borettslaget, eller å ha møterett på annet grunnlag. Fullmektigen må være en fysisk person.

Fullmakten(e) skal leveres til møteleder før møtet starter.

Det gjøres oppmerksom at fullmakten ikke på noen måte skal angi hvordan fullmektig skal stemme i de enkelte saker som skal behandles på generalforsamlingen. En person kan ikke ha mer enn en fullmakt. Dvs en andelseier kan maksimalt ha 2 stemmer, 1 i kraft av å være andelseier og 1 som fullmektig.





Solbakklia Borettslag
Etbl. 1987 Tilt. D.E.S.
Østmarken, 15 A - 0687 Oslo 6

ÅRSBERETNING FOR 2020.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslaget tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Terje O. Jensen	Valgt i 2020
Styremedlem	Kari Kristiansen	Valgt i 2019
Styremedlem	Øysten Kristiansen	Valgt i 2020
Varamedlem	Gurid Braaten	Valgt i 2020
Varamedlem	Jan Arnold Eriksen	Valgt i 2020

Valgkomiteen for 1 år består av Sissel Lundvall og Inge Martinsen.
Som representant for Østensjø seniorboliger ble Gurid Braaten, valgt for 1 år.

Generelle opplysninger om borettslaget.

Borettslaget består av 40 andelsboliger. Borettslaget er registrert i Statens kartverk med org. Nr. 957 768 148, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune, og har adresse Østmarkveien 15 A, 0687 Oslo.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret).

Nye andelseiere utpekes av Østensjø seniorboliger (ØS) i bydel 13.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser å tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styre er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Styret.

Styret har ikke fast kontortid. Styreleder Terje Jensen kan nåes på tlf. 91387950 eller pr E-post terjens@gmail.com

Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført Progressum Oslo AS.

Sameiets revisor er AS Revision.

Styrets arbeid.

Styret har i perioden hatt 8 ordinere styremøter, 3 ekstra ordinere og 2 fellesmøter med ØS.

Det har vert etterarbeider på mur og betong.

Omsetning av leiligheter i perioden.

Det ble omsatt 8 leiligheter i perioden.

Borettslagets utfordringer.

Vi må forvente at vedlikeholds omkostningene vil stige i neste periode.

Kommentarer for årsregnskapet 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Viser for øvrig til vedlagt regnskap.

Oslo, 27. juli 2021

Kari Kristiansen

Terje O Jensen

Øysten Kristiansen



Solbakkliå Borettslag
Org.nr. 957 768 148
Resultatregnskap 2020

		Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Inntekter					
	Noter				
Inntekter felleskostnader	2	2 110 000	2 109 672	2 112 600	1 989 672
Annen inntekt	2	41 400	41 724	41 400	62 487
Sum inntekter		2 151 400	2 151 396	2 154 000	2 052 159
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	68 460	66 060	57 050	57 050
Kommunale avgifter	4	403 000	399 535	394 000	383 594
Drift/vedlikehold	5	570 000	714 113	596 000	929 599
Forsikringer		108 000	102 159	100 000	123 278
Forretningsførsel		54 000	53 403	54 000	51 747
Revisjonshonorar		6 000	5 625	5 625	5 625
TV/internett		90 000	88 388	88 500	86 798
Energi/fyring		40 000	23 635	45 000	48 804
Andre driftskostnader	6	285 000	255 559	285 000	318 313
Sum kostnader		1 624 460	1 708 477	1 625 175	2 004 808
Driftsresultat		526 940	442 919	528 825	47 351
Finansinn./kostnader					
Finansinntekter		5 000	5 662	10 000	11 492
Finanskostnader		250 000	244 481	310 000	279 554
Sum Finansinn./kostnad		245 000	238 819	300 000	268 062
Resultat					
Årsresultat		281 940	204 100	228 825	-220 711



Solbakkia Borettslag
Org.nr. 957 768 148
Balanse for 2020

	Note	Balanse 2020	Balanse 2019
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	<u>10</u>	22 503 348	22 503 348
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		3 748	9 823
Forskuddsbetalte kostnader		228 075	189 275
Kontanter		1 911	2 255
Bankkonto		923 248	941 116
<i>Sum omløpsmidler</i>		<u>1 156 982</u>	<u>1 142 469</u>
Sum eiendeler		23 660 330	23 645 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital	7		4 000
Opptjent egenkapital	7	6 390 427	6 182 327
Sum egenkapital		6 390 427	6 186 327
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Langsiktig lån Handelsbanken	8	8 313 585	8 556 766
Borettsinnskudd	8	8 050 000	8 050 000
Innskudd garasjer	8	821 977	821 977
Sum langsiktig gjeld		17 185 562	17 428 743
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		82 204	21 975
Andre påløpte kostander		1 429	8 772
Annen kortsiktig gjeld		707	
Sum kortsiktig gjeld		84 340	30 747
Sum gjeld og Egenkapital		23 660 329	23 645 817

Oslo
31. desember 2020

Kari Kristiansen

Terje Oddvar Jensen

Øystein Harry Kristiansen



Solbakkli Borettslag
Org.nr. 957 768 148
Noter 1-5 til regnskap og balanse for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestmt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Inntektene føres etter opptjeningsprinsippet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid på over 3 år, og en kostpris mer enn 15 000 kr, og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.

Sameiet har skattetrekkskonto i Odal Sparebank, som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven §5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrhonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Note 2 Innkrevde felleskostnader				
Innbetalt felleskostnader	1 320 000	1 319 688	2 112 600	1 391 688
Innbetalt renter/avdrag	550 000	549 984		549 984
Innbetalt vedlikeholdsfond	240 000	240 000		48 000
Garasjeleie	41 400	39 600		41 400
Annen inntekt	-	2 124	41 400	21 087
Sum	2 151 400	2 151 396	2 154 000	2 052 159

Note 3 Lønns- og personalkostnader

Styrehonorar	60 000	60 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 060	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn				
Sum lønns- og personalkostnader	68 460	66 060	57 050	57 050

Note 4 Kommunale avgifter

Kommunaleavgifter	204 000	201 791	195 000	185 850
Eiendoms-festeavgift	199 000	197 744	199 000	197 744
Sum kommunale avgifter	403 000	399 535	394 000	383 594

Note 5 Drift / vedlikehold

Reparasjon og vedlikehold bygninger	500 000	50 935	500 000	57 061
Drift/vedlikehold utendørs	20 000	26 420		89 985
Drift/vedlikehold brannteknisk	10 000	12 002		
Drift/vedlikehold treppeoppganger		40 500		
Drift/vedlikehold heis	40 000	41 988		41 340
Drift/vedlikehold annet		542 268		741 213
Avsetning fremtidig vedlikehold			96 000	
Sum drift / vedlikehold	570 000	714 113	596 000	929 599



Solbakkliå Borettslag
Org.nr. 957 768 148
Noter 6-10 til regnskap og balanse for 2020

	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Note 6 Andre driftskostnader				
Driftsmateriell pærer & sikringer		310		
Renhold		49 548		40 447
Gressklipping		67 135		100 445
Snørydding		79 011		126 312
Avfall og deponikostnader		923		
Skadedyr		10 743		12 496
Telefon		7 590		6 721
Porto		1 961		4 578
Kontingenter		2 050		
Andre driftskostnader		32 384	285 000	27 314
Bank & gebyr		3 904		
Sum andre driftskostnader	-	255 559	285 000	318 313

Note 7 - Opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital 01.01		6 182 327		6 403 038
Andelskapital		4 000		4 000
Årets resultat		204 100		-220 711
Opptjent egenkapital 31.12		6 390 427		6 182 327

Note 8 - Pantstillelser og garantier

Langsiktig lån

Lånet er et annuitetslån med flytende renteavtale. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	9 600 000
Nedbetalt tidligere år	-1 043 234
Nedbetalt i år	-243 181
Sum	8 313 585

Lånesaldo 5 år frem i tid er over 6 000 000

Som sikkerhet for lånet har sameiet legalpant i seksjonene i ht eierseksjonsloven §24 heftelsesform og §25 panterett for sameiernes forpliktelser. Det vil si hvis en seksjonseier misligholder sine felleskostnader, kan sameiet igangsette krav om tvangsfullbyrdelse etter tvbl. §4-18. Eiendommen som stilles som sikkerhet hadde bokført verdi på kr. 22 503 348 pr 31/12-20.

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 050 000
Garasjeinnskudd	821 977
Pantelån Handelsbanken	8 313 585
Sum	17 185 562

Note 9 - Arbeidskapital

Omløpsmidler	23 660 330	
Kortsiktig gjeld	84 340	
Arbeidskapital 31.12	23 575 990	0

Note 10 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 13.06.1990 til en anskaffelseskostnad på kr. 22 503 348
Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr 203,/bnr.146/bnr. 574 i Oslo

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Resultatregnskapet.



Til generalforsamlingen i
Solbakkliå Borettslag

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA

Medlemmer av Den nors Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvøien 10, 1814 Askim
Karl Johans gate 7, 0154 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Solbakkliå Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 204 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endringer 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har

INAA
GROUP

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS



ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

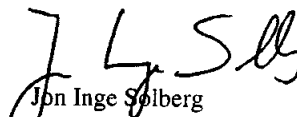
Uttalelse om andre lovmessige krav

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.

Askim, 27. juli 2021

AS Revision


Jon Inge Solberg
statsautorisert revisor

FORSLAG TIL ENDRINGER AV VEDTEKTER FOR SOLBAKKLIA BORETTSLAG.

§1.

1.1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

Solbakklia Borettslag med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å skaffe til veie og forvalte livsløpsboliger på Solbakklia gnr. 146, bnr. 574 i Oslo. Laget skal gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Andelseiere utpekes av De Eldres Boligspareklubb i bydel 13. Videre skal borettslaget bygge felleslokaler og garasjer, samt opparbeide utomhusplan på eiendommen.

Forslag til

§1.

1.1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

Solbakklia Borettslag med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å skaffe til veie og forvalte livsløpsboliger på Solbakklia gnr. 146, bnr. 574 i Oslo. Laget skal gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Andelseiere utpekes av *Østensjø seniorboliger* i bydel 13. Videre skal borettslaget bygge felleslokaler og garasjer, samt opparbeide utomhusplan på eiendommen.

1.2 TILKNYTNING TIL DES 13.

Solbakklia Borettslag er tilknyttet De Eldres Boligspareklubb i bydel 13 og bundet av den målsetting som er tilsiktet ved boligspareklubbens vedtekter. Endringer i borettslagets vedtekter som berører disse forhold er ikke gyldige uten samtykke av boligspareklubben. Borettslaget må også legge til grunn for sin virksomhet de siktemål og betingelser som har vært utslagsgivende ved tildeling av tomt og avtale om finansiering.



Forslag til

§1

1.2 TILKNYTNING ØSTENSJØ SENIORBOLIGER.

Solbakklia Borettslag er tilknyttet *Østensjø seniorboliger* og bundet av den målsetting som er tilsiktet ved boligspareklubbens vedtekter

§3.

3.1 ANDELSEIERE.

Som andelseier i borettslaget kan bare godtas personer som har fylt 55 år og er medlem av De Eldres Boligspareklubb. Styret kan gjøre unntak fra dette når andelen ikke kan overdras til en som ikke fyller kravet.

Alle må være medlem av De Eldres Boligspareklubb. Likeledes kan styret nekte å godkjenne som andelseier et medlem av boligspareklubben når særlige grunner foreligger. Personer som ikke godkjennes har krav på skriftlig begrunnet melding om dette innen 20 dager etter vedtaket er gjort.

Alle andelseiere skal få et eksemplar av vedtektene for borettslaget og gjeldene husordensregler som er en utfyllende del av vedtektene.

Forslag til

§3.

3.1 ANDELSEIERE.

Som andelseier i borettslaget kan bare godtas personer som har fylt 55 år og er medlem av *Østensjø seniorboliger*. Styret kan gjøre unntak fra dette når andelen ikke kan overdras til en som ikke fyller kravet.

Alle må være medlem av *Østensjø seniorboliger*. Likeledes kan styret nekte å godkjenne som andelseier et medlem av boligspareklubben når særlige grunner foreligger. Personer som ikke godkjennes har krav på skriftlig begrunnet melding om dette innen 20 dager etter vedtaket er gjort.

Alle andelseiere skal få et eksemplar av vedtektene for borettslaget og gjeldene husordensregler som er en utfyllende del av vedtektene.

§4.

4.1 OVERFØRING AV ANDEL.

En andelseier kan ikke frivillig selge eller overdra sin andel til andre enn borettslaget. Ved fraflytting, fast plass på sykehjem eller død, skal leiligheten overdras til ny eier gjennom DES Østensjø ved styret og samme prosedyre som nevnt over. Gjenlevende ektefelle eller samboer, har imidlertid rett til å overta andelen. Leiligheter som står tomme skal selges innen 1 år. Enhver som overtar en andel må godkjennes av styret for å bli med i borettslaget som andelseier.

Forslag til

§4.

4.1 OVERFØRING AV ANDEL.

En andelseier kan ikke frivillig selge eller overdra sin andel til andre enn borettslaget. Ved fraflytting, fast plass på sykehjem eller død, skal leiligheten overdras til ny eier gjennom *Østensjø seniorboliger* ved styret og samme prosedyre som nevnt over. Gjenlevende ektefelle eller samboer, har imidlertid rett til å overta andelen. Leiligheter som står *ubebodde* skal selges innen 1 år. Enhver som overtar en andel må godkjennes av styret for å bli med i borettslaget som andelseier.

4.2.FASTSETTELSE AV PRIS.

Maksimal overdragelsespris skal beregnes etter markedsverdi. Med markedsverdi menes en markedsverdi basert på gjennomsnittlig boligprisstatistikk for andelsleiligheter i bydel Østensjø. Prisen skal være justert i forhold til prisstatistikken for særlig påkostninger og standardhevinger som øker verdien og skal være justert for mangelfullt eller andre forhold som reduserer verdien.

Prinsippet om verdifastsettelse gjelder leiligheter og ikke andeler i fellesgarasje som per i dag følger en felles vedtatt overdragelsespris.

Prisen fastsettes av sertifisert eiendomsmegler tilsluttet Norges eiendoms forbund (NEF).

Eiendomsmegleren skal være godkjent av borettslaget og DES-klubben Østensjø.

Forslag til

4.2.FASTSETTELSE AV PRIS.

Maksimal overdragelsespris skal beregnes etter markedsverdi. Med markedsverdi menes en verdi basert på gjennomsnittlig boligprisstatistikk for andelsleiligheter i bydel Østensjø. Prisen skal være justert i forhold til prisstatistikken for særlig påkostninger og standardhevinger som øker verdien og skal være justert for mangelfullt eller andre forhold som reduserer verdien. Prinsippet om verdifastsettelse gjelder leiligheter og ikke andeler i fellesgarasje som per i dag følger en felles vedtatt overdragelsespris.

Det er fritt valg av takstmann og megler.

§5.**5.1 FORKJØPSRETT.**

Ved avhending av andel har andelseiere i Solbakkliia – og Østbygrenda Borettslag forkjøpsrett. Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen 20 dager fra laget har fått melding om at andelen skal skifte eier. Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om det aktuelle eierskifte – med opplysninger om pris og andre vilkår. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldene. Fristen må ikke være mer enn 10 dager eller mindre en 5 dager. Hvis en andelseier ønsker å overta den aktuelle andelen, må han stille nåværende andel til rådighet for styret. Den ledige leiligheten går så tilbake til Boligspareklubben for ny utlysning.

Forslag til

§5.**5.1 FORKJØPSRETT.**

Ved avhending av andel har andelseiere i *Solbakkliia* Borettslag forkjøpsrett. Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen 20 dager fra laget har fått melding om at andelen skal skifte eier. Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om det aktuelle eierskifte – med opplysninger om pris og andre vilkår. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldene. Fristen må ikke være mer enn 10 dager eller mindre en 5 dager.



Hvis en andelseier ønsker å overta den aktuelle andelen, må han stille nåværende andel til rådighet for styret. Den ledige leiligheten går så tilbake til *Østensjø seniorboliger* for ny utlysning.

§12.

12.1. GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. mai. Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når styret i Boligspareklubben, revisor i borettslaget eller minst 10% av andelseierne skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet.

Forslag til

§12.

12.1. GENERALFORSAMLING.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. mai. Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når styret i *Østensjø seniorboliger*, revisor i borettslaget eller minst 10% av andelseierne skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet.

§13.

13.1 STYRET.

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og to medlemmer med varamenn. Disse behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Ektepar eller samboere kan ikke samtidig være medlem av styret. Et av styremedlemmene utpekes som kontaktmann og observatør til Boligspareklubben. Funksjonstid er 2 år. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv sin varaleder og sekretær.



Forslag til

§13.

13.1 STYRET.

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og to medlemmer med varamenn. Disse behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Ektepar eller samboere kan ikke samtidig være medlem av styret. Et av styremedlemmene utpekes som kontaktmann og observatør til *Østensjø seniorboliger*. Funksjonstid er 2 år. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv sin varaleder og sekretær.

§14.

14.3 ENDRING AV VEDTEKTENE.

Endring av vedtektene kan bare besluttet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav. Endringene må godkjennes av styret i boligspareklubben før de er gyldige. Eventuelt avslag må være skriftlig begrunnet – og kan eventuelt ankes til generalforsamlingen i boligspareklubben.

Forslag til

§14.

14.3 ENDRING AV VEDTEKTENE.

Endring av vedtektene kan bare besluttet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav

**FORSLAG TIL ENDRINGER, MODERNISERING AV HUSORDENSREGLER
FOR SOLBAKKLIA BORETTSLAG.**

§1.

Ro i leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse.
Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl. 2300 og 0700,
og helligdagsfreden må respekteres.
Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelser skal
det gis nabovarsel et par dager i forveien. Det samme må gjøres forut
for oppussingsarbeider og lignende.

Forslag til

§1.

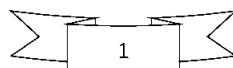
Ro i leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse.
Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl. 2300 og 0700,
og helligdagsfreden må respekteres. Ved fester eller annen støy
utover de generelle bestemmelser skal det gis nabovarsel et par
dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider
og lignende.
*Støyende arbeider i forbindelse med oppussing og vedlikehold
skal foregå i tiden, mandag – fredag fra kl. 0700 til kl. 1600.*

§2.

Renhold.

I tillegg til renhold av egen leilighet, plikter andelseier å delta i felles
renhold. (Der hvor det eksisterer).



Forslag til

§2.

Renhold.

§2 foreslås slettet.

§4.

Søppel.

Søppel og husholdningsavfall skal emballeres slik at pakker ikke åpner seg eller ryker i filler i søppelkassene, pappemballasje skal brettes sammen. Skarpe ting og glass må pakkes ekstra godt. Større gjenstander må tas vare på til høstrenovasjonen, må ikke lagres (uten tillatelse) på fellesarealet.

Forslag til

§4.

Søppel.

Søppel og husholdningsavfall skal *pakkes forsvarlig*. Papp emballasje brettes sammen. Større gjenstander må tas vare på til *vårryddingen*. Det må ikke lagres på fellesarealer.

§6.

Balkonger.

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

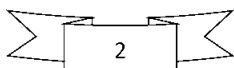
Forslag til

§6

Balkonger.

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

Blomsterkasser er ikke tillatt å henge på utsiden av balkongen der hvor det er leilighet under. Beboer er ansvarlig for at ikke vann og annet kommer ned på underliggende terrasse.



§8.**Fellesrom/grendehus.**

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboer, husk å låse dørene.

Bruk av hobbyrom med dets utstyr må skje på forsvarlig vis, rengjøring av redskaper etter bruk er en selvfølge, likeså rengjøring av rommet. Skader på redskaper eller ting meldes straks til styret.

Andelseiere har anledning til lån av Grendehuset til feiring av familiebegivenheter. Retten begrenses imidlertid til familiebegivenheter hvor andelseier selv er hovedperson.

Tillatelse må innhentes i god tid i forveien.

*Forslag til***§8****Fellesrom/grendehus.**

Bruk av hobbyrom med dets utstyr må skje på forsvarlig vis, rengjøring av redskaper etter bruk er en selvfølge, likeså rengjøring av rommet. Skader på redskaper eller ting meldes straks til styret.

Andelseiere har anledning til lån av Grendehuset til feiring av familiebegivenheter. Retten begrenses imidlertid til familiebegivenheter hvor andelseier selv er hovedperson.

Andelseiere kan låne det lille rommet i grendehuset til

kortvarig gjesteovernatting. Med kortvarig menes inntil 3

dager/netter sammenhengende. Det er kun til overnatting.

Eventuell bading, bespisning etc skal foregå hos andelseier.

Andelseier må selv sørge for soveunderlag og sengetøy.

Andelseier står også ansvarlig for eventuelle påførte skader og renhold under og etter bruk