



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 035 718  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2022

### 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, 02.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		966 612	964 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>966 612</b>	<b>964 703</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			13 692
Annen driftskostnad		368 552	550 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>368 552</b>	<b>564 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>598 060</b>	<b>400 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6	583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>583</b>
Annen finanskostnad		164 726	265 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 726</b>	<b>265 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 720</b>	<b>-264 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>433 340</b>	<b>135 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>433 340</b>	<b>135 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 340</b>	<b>135 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 341	135 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 341</b>	<b>135 541</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		17 974 713	17 974 713
Sum varige driftsmidler		17 974 713	17 974 713
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 974 713	17 974 713
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 866	32 761
Sum fordringer		11 866	32 761
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 521	109 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 521	109 713
Sum omløpsmidler		291 387	142 474
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 266 100</b>	<b>18 117 187</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 593 966	1 291 625
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 593 966</b>	<b>1 291 625</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 595 166</b>	<b>1 292 825</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 854 989	11 993 226
Øvrig langsiktig gjeld		4 815 000	4 815 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 669 989</b>	<b>16 808 226</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 669 989</b>	<b>16 808 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945	
Leverandørgjeld			8 736
Annen kortsiktig gjeld			7 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>945</b>	<b>16 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 670 934</b>	<b>16 824 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 266 100</b>	<b>18 117 187</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 781804

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 035 718  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2022

**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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 988 035 718  
SOLGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		966 612	964 703
<b>Sum inntekter</b>		<b>966 612</b>	<b>964 703</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			13 692
Annen driftskostnad		368 552	550 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>368 552</b>	<b>564 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>598 060</b>	<b>400 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6		583
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>583</b>
Annen finanskostnad		164 726	265 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 726</b>	<b>265 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 720</b>	<b>-264 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>433 340</b>	<b>135 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>433 340</b>	<b>135 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 341	135 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>433 341</b>	<b>135 541</b>





Sum opptjent egenkapital	3 593 966	1 291 625
Sum egenkapital	3 595 166	1 292 825
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 854 989	11 993 226
Øvrig langsiktig gjeld	4 815 000	4 815 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 669 989	16 808 226
Sum langsiktig gjeld	14 669 989	16 808 226
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	945	
Leverandørgjeld		8 736
Annen kortsiktig gjeld		7 400
Sum kortsiktig gjeld	945	16 136
Sum gjeld	14 670 934	16 824 362
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 266 100</b>	<b>18 117 187</b>



Organisasjonsnr: 988 035 718  
SOLGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Solgrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. juni - 4. juli 2022

Selskapsnummer: 1975





## Velkommen til årsmøte i Solgrenda 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. juni kl. 17:30 og lukker 4. juli kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1975>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 30. juni kl. 17:30.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solgrenda Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Rino Hermansen og Per Ivar Jacobsen velges

Sak 3

## **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 og årsregnskap.pdf



Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Øyfoss

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Häbler

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rino Hermansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christer Øyfoss	Hjortestien 28
Styremedlem	Morten Häbler	Hjortestien 22
Styremedlem	Per Ivar Jacobsen	Hjortestien 32
Varamedlem	Rino Hermansen	Hjortestien 26

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

### Generelle opplysninger om Solgrenda Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Solgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988035718, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Hjortestien 22-44

Gårds- og bruksnummer:  
213 371

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.

Solgrenda 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 Solhøi Revisjon AS.



## **Styrets arbeid**

### **Styret jobber med følgende saker:**

Få på plass en dugnadsplan / arbeidsfordeling for borettslaget  
Gjennomgang og fornying av eksisterende avtaler  
Lamper ved inngangspartiene og balkongene  
Lyktestolpe på parkeringsplassen  
Lading av elektriske kjøretøy  
Ny avtale om snømåking med nabolaget  
Mulighet for varmepumper til alle  
Innkjøp av vannslanger  
Få på plass en vannrenne for å fjerne overflate-vann  
Generelt vedlikehold av bygningsmassen vår  
Fjerning av uønskede insekter (veps, humler, edderkopper)  
Formalisering av bruksrett til uteområdene våre.

### **Informasjon:**

Vi kan miste miljøstasjonen vår om vi ikke kaster søppel på riktig sted.  
Ting som åpenbart skal på fyllinga skal ikke settes igjen på miljøstasjonen.



## 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 966 612,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 368 552,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 433 341,- 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 290 442,- 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 40 000,- til nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solgrenda Borettslag.

### Lån

Solgrenda Borettslag har lån i DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år. Opprinnelig 2021.

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

### 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Solgrenda Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solgrenda Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 433 341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

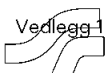
### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 2. juni 2022  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SOLGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975**  
**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>126 338</b>	<b>198 597</b>	<b>126 338</b>	<b>290 442</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		433 341	135 541	0	424 873
Tilbakeføring av vedlikeholdsavs.	4	0	25 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-269 237	-232 800	0	-265 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>164 104</b>	<b>-72 259</b>	<b>0</b>	<b>159 873</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>290 442</b>	<b>126 338</b>	<b>126 338</b>	<b>450 315</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		291 387	142 474		
Kortsiktig gjeld		-945	-16 136		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>290 442</b>	<b>126 338</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	966 612	964 703	0	988 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>966 612</b>	<b>964 703</b>	<b>0</b>	<b>988 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-1 692	0	0
Styrehonorar		0	-12 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-3 600	-3 600	0	-3 708
Forretningsførerhonorar		-36 875	-31 251	0	-37 796
Drift og vedlikehold	4	-10 000	-203 498	0	-40 000
Forsikringer		-56 237	-51 088	0	-60 173
Festeavgift		-52 434	-52 434	0	-52 434
Kommunale avgifter	5	-150 872	-145 928	0	-154 265
TV-anlegg/bredbånd		-44 523	-43 779	0	-45 858
Andre driftskostnader	6	-14 010	-18 938	0	-13 493
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-368 552</b>	<b>-564 208</b>	<b>0</b>	<b>-407 727</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>598 060</b>	<b>400 496</b>	<b>0</b>	<b>580 273</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	6	583	0	600
Finanskostnader	8	-164 726	-265 538	0	-156 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 720</b>	<b>-264 955</b>	<b>0</b>	<b>-155 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>433 341</b>	<b>135 541</b>	<b>0</b>	<b>424 873</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		433 341	135 541		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	17 974 713	17 974 713
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 974 713</b>	<b>17 974 713</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 524	11 131
Andre kortsiktige fordringer	10	343	21 631
Driftskonto OBOS-banken		244 520	0
Innestående i andre banker		35 001	109 713
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>291 387</b>	<b>142 474</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 266 100</b>	<b>18 117 187</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital	14	3 593 966	1 291 625
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 595 166</b>	<b>1 292 825</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	9 854 989	11 993 226
Borettsinnskudd	12	4 740 000	4 740 000
Annen langsiktig gjeld		75 000	75 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 669 989</b>	<b>16 808 226</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 400
Leverandørgjeld		0	8 736
Påløpte renter		945	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>945</b>	<b>16 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 266 100</b>	<b>18 117 187</b>



	10		Solgrenda Borettslag
Pantstillelse	13	19 740 000	19 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.05.2022  
Styret i Solgrenda Borettslag

Christer Øyfoss /s/

Morten Häbler /s/

Per Ivar Jacobsen /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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	532 800
Lån Leiligheter	455 100
Kapitalkostnader, avregning	-21 288
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>966 612</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 600.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 000</b>

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 752
Kommunale avgifter	-113 120
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-150 872</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-488
Snørydding	-8 750
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-359
Bankgebyr	-4 294
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 010</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-164 575
Renter på leverandørgjeld	-151
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-164 726</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	17 940 000
Rehabilitering	34 713
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 974 713</b>

Tomten er festet av Østlandske Tomteselskap AS

Gnr.213/bnr.371

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

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	343
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>343</b>

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 124 226	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	269 237	
		-9 854 989
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 854 989</b>

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-4 740 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 740 000</b>

**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 740 000
Pantelån	9 854 989
<b>TOTALT</b>	<b>14 594 989</b>

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

Bygninger	17 974 713
<b>TOTALT</b>	<b>17 974 713</b>

**NOTE: 14****EGENKAPITAL****Individuell nedbetaling av fellesgjeld - prinsippendring**

Tidligere år har gjeldsmetoden vært benyttet. Dette medførte at man ved innbetaling førte innbetalt beløp som gjeld til andelseier under langsiktig gjeld. Reduksjon av gjeld til andelseier skjedde parallelt med nedbetaling av fellesgjelden. Reduksjonen av gjeld til andelseier ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra og med 2021 benyttes egenkapitalmetoden. Det vil si at man ved innbetaling fra andelseier inntektsfører mottatt beløp. Dette medfører en resultatforbedring tilsvarende mottatt beløp, altså en resultatforbedring som tilføres borettslagets egenkapital. Overføringen til egenkapitalen vil skje ved disponering av resultatet i årsregnskapet.

## Annem 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer 606272. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### 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..

### 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 4.07.22

**Selskapsnummer:** 1975 **Selskapsnavn:** Solgrenda 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):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rino Hermansen og Per Ivar Jacobsen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styreleder</b> (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Christer Øyfoss</p> <p><b>Styremedlem</b> (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Morten Häbler</p> <p><b>Varamedlem</b> (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Rino Hermansen</p>

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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