



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 563 382  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHAUG BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 08.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 842 240	3 553 076
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 842 240</b>	<b>3 553 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	284 448	262 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	128 317	128 317
Annen driftskostnad	3	3 510 680	2 350 544
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 923 445</b>	<b>2 740 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 205</b>	<b>812 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 435	5 764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 435</b>	<b>5 764</b>
Annen finanskostnad		435 111	472 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 111</b>	<b>472 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 676</b>	<b>-466 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-514 881	345 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</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		2 083 033	2 083 033
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 741 552	1 801 369
Sum varige driftsmidler		3 824 585	3 884 402
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 824 585	3 884 402
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		53 762	6 369
Sum fordringer		53 762	6 404
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 387	920 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 387	920 448
Sum omløpsmidler		1 456 148	926 852
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	105 400	105 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 400</b>	<b>105 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 120 145	13 605 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 120 145</b>	<b>-13 605 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 014 745</b>	<b>-13 499 864</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 235 822	17 342 640
Øvrig langsiktig gjeld		832 550	832 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 068 372</b>	<b>18 175 190</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 068 372</b>	<b>18 175 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 448	2 180
Leverandørgjeld		50 768	74 956
Skyldige offentlige avgifter		1 580	1 245
Annen kortsiktig gjeld		172 310	57 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 106</b>	<b>135 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 295 478</b>	<b>18 311 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368332

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 930 563 382  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLHAUG BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

**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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 930 563 382  
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 842 240	3 553 076
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 842 240</b>	<b>3 553 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	284 448	262 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	128 317	128 317
Annen driftskostnad	3	3 510 680	2 350 544
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 923 445</b>	<b>2 740 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 205</b>	<b>812 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 435	5 764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 435</b>	<b>5 764</b>
Annen finanskostnad		435 111	472 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 111</b>	<b>472 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 676</b>	<b>-466 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-514 881	345 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>



Organisasjonsnr: 930 563 382  
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

## 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		2 083 033	2 083 033
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 741 552	1 801 369
Sum varige driftsmidler		3 824 585	3 884 402
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 824 585	3 884 402
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		53 762	6 369
Sum fordringer		53 762	6 404
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 387	920 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 387	920 448
Sum omløpsmidler		1 456 148	926 852
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	105 400	105 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>105 400</b>	<b>105 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	14 120 145	13 605 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 120 145</b>	<b>-13 605 264</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 014 745</b>	<b>-13 499 864</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 235 822	17 342 640
Øvrig langsiktig gjeld	832 550	832 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 068 372</b>	<b>18 175 190</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 068 372</b>	<b>18 175 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 448	2 180
Leverandørgjeld	50 768	74 956
Skyldige offentlige avgifter	1 580	1 245
Annen kortsiktig gjeld	172 310	57 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>227 106</b>	<b>135 927</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 295 478</b>	<b>18 311 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>



Organisasjonsnr: 930 563 382  
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

**Note**  
3

### 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**  
3

### Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
3

### Ytelser til revisjon

**Note**  
5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

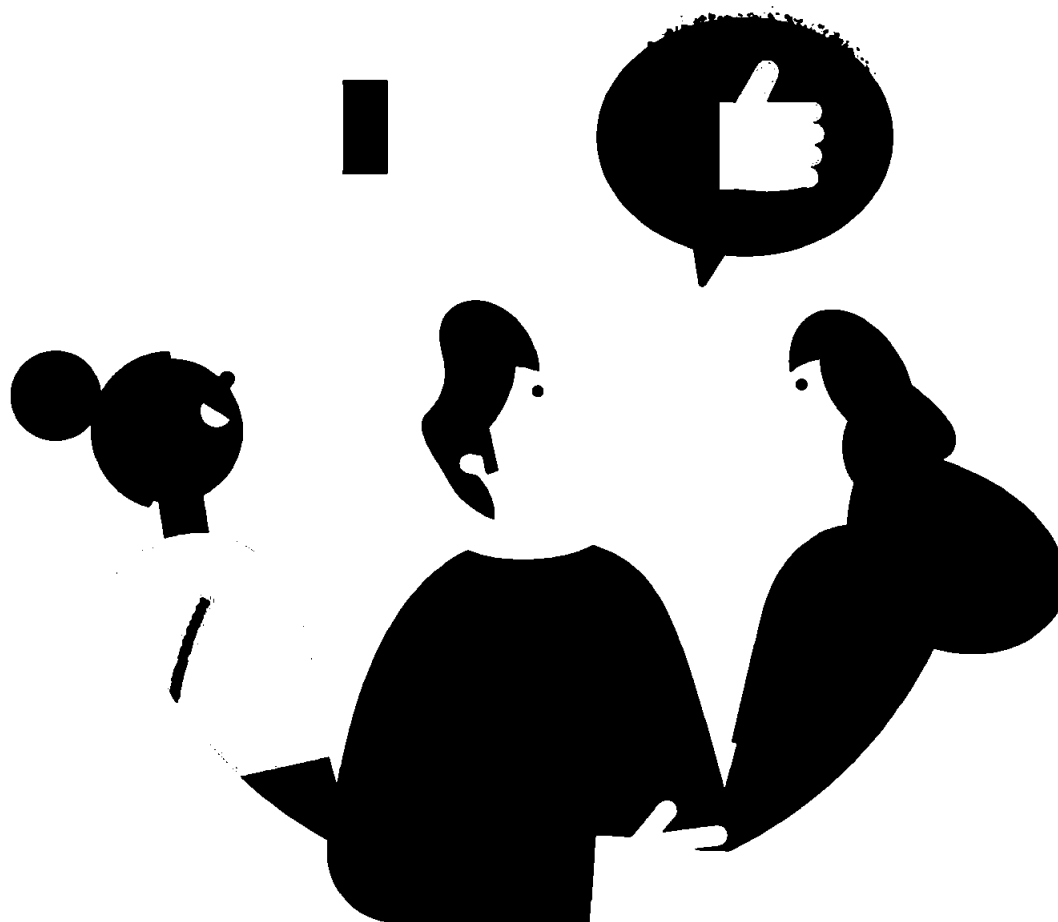
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

1061 Solhaug Byggeselskap A/S





## **Til aksjonærene i Solhaug Byggeselskap A/S**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i Grorud menighetshus.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solhaug Byggeselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solhaug Byggeselskap A/S  
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i Grorud Menighetshus.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjørelse Hagelundveien 58
- B) Gran ved Hagelundveien 58
- C) Tilbakebetaling av overskudd
- D) Vedtektsendring - Styresammensetning
- E) Ladepris på elbil-lading
- F) Utsendelse av protokoll
- G) Sak til diskusjon på generalforsamling

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 26.04.2022  
Styret i Solhaug Byggeselskap A/S

Arild Røed    Berit Brandvoll    Karen Marie Engeseth    Tom Meidell Helle    Bente Kjelstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arild Røed	Lilloseterveien 56B
Styremedlem	Berit Brandvoll	Hagelundvn 13
Styremedlem	Karen Marie Engeseth	Hagelundvn 58
Styremedlem	Tom Meidell Helle	Bergensvn 30
Styremedlem	Bente Kjelstad	Hagelundvn 38
Varamedlem	Kolbjørn Helge Andreassen	Hagelundveien 42
Varamedlem	Ludvig Fløtra	Hagelundveien 17

### Valgkomiteen

Kristine Dihle Borgen	Hagelundveien 40
Kathinka Skogheim	Hagelundveien 40

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Solhaug Byggeselskap A/S

Aksjeselskapet består av 62 leiligheter knyttet til aksjer.

Solhaug Byggeselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930563382, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensveien 30,32  
Hagelundveien 13,15,17  
Hagelundveien 34,36,38  
Hagelundveien 40,42,44  
Hagelundveien 46,48,50,52  
Hagelundveien 54,56,58

Gårds- og bruksnummer:

94      204    315



Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solhaug Byggeselskap A/S har ansatt flaggheiser som representerer 0,1 årsverk.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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



## Styrets arbeid

### Styrets arbeid i 2021

Styrets arbeidsoppgaver består bl.a. av å lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret ivaretar beboernes interesser ved å behandle aktuelle saker for å ivareta vedlikehold, godt bomiljø og estetiske omgivelser.

### Covid

Året 2021 har vært preget av covid, men situasjonen har normalisert seg i forhold til 2020. Styret er nå godt vant med å gjennomføre digitale møter, som kan være en styrke uavhengig av covid. Styret er uansett godt fornøyd med å igjen kunne ha fysiske møter i Kvernstua.

Det var nødvendig å gjennomføre ordinær generalforsamling elektronisk fordi smittesituasjonen gjorde det uforsvarlig med fysisk oppmøte. Innkomne forslag måtte dermed utsettes til en ekstraordinær generalforsamling 28. september.

### Lading av elbil

I 2021 ble det lagt opp infrastruktur for elbilladere i alle garasjene. Dvs. at det er lagt kabler og tilstrekkelig kapasitet, men ikke montert ladebokser i flere garasjer enn nødvendig. Ladebokser monteres ved behov. Solhaug mottok kr 44 000 fra Oslo kommune i støtte for tiltaket.

Beboere som ønsker lading av elbil må først skaffe seg garasje og deretter betale et engangsbeløp for påkobling og deretter et fast månedsbeløp. Strømkostnad kommer i tillegg.

### Vaktmester

Solhaug Byggeselskap har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester.

Styret var ikke helt fornøyd med snømåking og strøing for sesongen 2021-2022. Styret har fulgt opp dette og har bl.a. hatt møte med daglig leder i Bygårdsservice. Styret vil følge med på situasjonen og følge opp videre.

### Flaggheising:

Gabriel Skrede i nr. 15 heiser flagget på merkedagene. Vi takker for innsatsen. I desember og januar flagges det ikke fordi flaggstangen brukes til julebelysning.

### Renhold:

Renhold i trappehus og vaskerier gjennomføres av Økonomiske løsninger AS.

Styret valgte i 2021 å innhente nye tilbud på renhold. Styret ønsket én totalleverandør som kunne sørge for renhold i trappehus, Kvernstua, vaskeriene, samt vinduspuss. Økonomiske løsninger AS tok over renholder fra desember 2021.

### Bepantning:

Det er etablert en «grøntgruppe». Denne gruppen skal se på behov og foreslå tiltak til forskjøning av omgivelsene.

Medlemmer i Grøntgruppa har vært: Aina Nesse, Bente Kjelstad, Ingrid Mentzoni, Rigmor Andorsen og Berit Brandvoll. Vi takker for innsatsen.



Grøntgruppa gjennomfører befaringer og møter med gartner for å få råd hjelp til f.eks. beplantning eller beskjæring av busker og trær. Beboere kan også plante og pynte sine omgivelser.

### **Dugnad**

Dugnader avholdes regelmessig vår og høst. Styret har i perioden med smittetiltak gjennomført dugnadene som ryddehelger. Dvs. at det ikke har vært invitert til samling ved Kvernstua.

Det er redskaper i boden dersom beboere ønsker å gjøre noe utenom dugnaden. Ta kontakt med noen i styret for lån av nøkkel. Det bestilles henting av avfall i forbindelse med dugnaden slik at beboerne kan rydde på loft og i kjeller.

I 2021 ble dugnadene gjennomført over lørdag/søndag hvor den enkelte bidro når man hadde anledning. Mange deltok og erfaringene med å organisere dugnadene på denne måten er gode.

### **Kvernstua:**

Det lille røde huset ved nr. 15 kalles Kvernstua, trolig fordi det har bodd møllearbeidere der. Kvernstua er nå omgjort til styrerom. Det er en praktisk ordning på mange måter. Styret har dermed ett sted å holde orden på alt som har å gjøre med selskapet vårt.

### **Vedlikehold:**

Styret planlegger vedlikehold kontinuerlig og gjør nødvendige prioriteringer. Følgende punkter er aktuelle i overskuelig fremtid (ca tre år), men er ikke kritisk på kort sikt.

- Reparasjon av fasade
- Grøntområder  
Store fellesarealer er med og gjør Solhaug til et attraktivt sted å bo. Flere har etterlyst mer ressurser til opprustning av uteområdene. Det handler om beplantning, rydde i randsonene av plenene, sittegrupper mm.
- Rehabilitering av balkongtak

Omfanget av det som kan gjøres henger ufravikelig sammen med størrelsen på felleskostnadene.

**Gjennomført vedlikehold/rehabilitering:**

2021 / 2022	Utskifting av branndører i kjeller og på loft
2021	Infrastruktur for lading av biler i garasjer.
2020	Drenering av plen ved Hagelundveien 34 – 40 Problem med vann i garasjene ved Hagelundveien 34 løst. Drenering og ny asfalt ble lagt
2019	Innført kontantløst betalingssystem i vaskeriene. Vann fra taket på garasjene ved Hagelundveien 34 er ledet ned i kum. Ny lekeplass oppført ved Hagelundveien 42
2018	Bom ved Bergensveien 30 er satt opp iht. generalforsamlingsvedtak i 2018. Ved Hagelundveien 58 ble det plantet ny hekk mot Bergensveien, og gjerde reparert. Vedlikehold på tak. Utskifting av takstein og reparasjon av takrenner.
2017 – 2018	Vann og avløp. Rør og Baderomsrehabilitering. Drenering av grunnmur, baksiden av nr. 54 og 56.
2015 – 2016	Rehabilitering av vaskeri Innvendig oppussing av kvernstua Planlegging for våtromsrehabilitering
2014 – 2015	Asfaltering av oppkjørsel mellom Hagelundveien 17 og Bergensveien 30 Ny trapp og gjerde ved Hagelundveien 58 Gjennomført omfattende undersøkelse av boligselskapets vann og soilrør
2013 – 2014	Parkeringsplass v/nr. 34 Kjøpt tillegg tomt til parkeringsanlegg av Oslo Kommune, tinglyst og tilføyd parkeringstomta. Asfaltering av p-plassen er gjennomført Kvernstua er gjort om til styrerom
2010 – 2013	Riving og nyoppføring av garasjer
2004 – 2005	Istandsetting av utearealene
2003 – 2004	Rehabilitering av fasader og balkonger
1998 – 1999	Takrehabilitering



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 20.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 543 650.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter vaskeri og andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetalinger. Se note 3 for andre inntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 923 445.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader forbundet med rehabilitering av branndører.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 514 881 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 298 590 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 514 881.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 229 042,-

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 581 500.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettet for 2022 er økt til kr 250 000 sammenlignet med kr 103 000 i 2021, grunnet økte energikostnader. Energiforbruket ventes økt på grunn av elbilladere, men dette faktureres videre og vil vises på inntektssiden i resultatregnskapet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhaug Byggeselskap A/S.

### Lån

Solhaug Byggeselskap A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på felleskostnader økt med 5 % i løpet av 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solhaug Byggeselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhaug Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 boligaksjeselskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike boligaksjeselskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligaksjeselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligaksjeselskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 05. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L7JMP-OUTSD-BJG6D-J6LZJ-J7F12-HUFTI



# 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."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-05 13:10:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L7JMP-OUTSD-BJG6D-J6LZJ-J7F12-HUFTI

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).

### 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>

**SOLHAUG BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 930 563 382, KUNDENR. 1061****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		203 870	0	0	1 192 236
Innkrevde felleskostnader	2	3 290 760	3 329 708	3 496 000	2 283 764
Vaskeri	10	34 042	29 155	25 000	25 000
Ladepunkt		2 128	0	0	0
Andre inntekter	3	12 850	194 213	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 543 650</b>	<b>3 553 076</b>	<b>3 521 000</b>	<b>3 501 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-84 448	-62 049	-68 000	-83 413
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-128 317	-128 317	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 088	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-112 675	-109 710	-84 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-44 040	-15 016	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 610 458	-752 268	-2 301 500	-581 500
Forsikringer		-205 406	-181 703	-187 600	-212 000
Kommunale avgifter	9	-538 884	-529 203	-534 700	-554 700
Energi/fyring		-136 449	-72 550	-103 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 925	-275 031	-278 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-506 756	-408 313	-471 500	-585 720
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 923 445</b>	<b>-2 740 910</b>	<b>-4 255 300</b>	<b>-2 968 333</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-379 795</b>	<b>812 167</b>	<b>-734 300</b>	<b>532 667</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		298 590	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-81 205</b>	<b>812 167</b>	<b>-734 300</b>	<b>532 667</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 435	5 764	0	0
Finanskostnader	13	-435 111	-472 762	-439 000	-439 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-433 676</b>	<b>-466 998</b>	<b>-439 000</b>	<b>-439 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-514 881</b>	<b>345 169</b>	<b>-1 173 300</b>	<b>93 667</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	345 169		
Fra annen egenkapital		-514 881	0		



14

Solhaug Byggeselskap AS

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 582 484	1 582 484
Tomt		485 549	485 549
Leiligheter/lokaler	15	15 000	15 000
Andre varige driftsmidler	16	1 741 552	1 801 369
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 824 585</b>	<b>3 884 402</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 892
Kundefordringer		0	35
Andre kortsiktige fordringer	17	53 762	2 477
Driftskonto OBOS-banken		826 930	146 625
Skattetrekkskonto OBOS-banken		387	0
Sparekonto OBOS-banken		575 070	773 823
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 456 148</b>	<b>926 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	18	1 241 910	1 241 910
Annen egenkapital	19, 20	-15 256 655	-14 741 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 014 745</b>	<b>-13 499 864</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	18 235 822	17 342 640
Annen langsiktig gjeld	22	832 550	832 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 068 372</b>	<b>18 175 190</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	38 255
Leverandørgjeld		50 768	74 956
Skyldige offentlige avgifter	23	1 580	1 245
Påløpte renter		2 448	2 180
Annen kortsiktig gjeld	24	172 310	19 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>227 106</b>	<b>135 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 280 734</b>	<b>4 811 254</b>
Pantstillelse	25	20 432 550	51 039 550
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022



15

Solhaug Byggeselskap AS

Styret i Solhaug Byggeselskap AS

Arild Røed /s/

Berit Brandvoll /s/

Karen Marie Engeseth /s/

Tom Meidell Helle /s/

Bente Kjelstad /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	3 135 240
Garasje	156 000
Felleskostnadstillegg	2 520
Kapitalkostnader på IN-lån	198 706
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 164
Overført til kapitalkostnader	-203 870
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 293 760</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 290 760</b>

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

Nettinnbetalinger	12 250
Nøkler	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 850</b>

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

Ordinær lønn	-43 570
Påløpte feriepenger	-5 228
Arbeidsgiveravgift	-35 079
Yrkesskadeforsikring	-571
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-84 448</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 088.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 040
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 040</b>

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

Elektro Nettverksservice AS, infrastruktur elbil	-220 250
Støtte fra Oslo Kommune, infrastruktur	44 050
Elektro Nettverksservice AS, ladere elbil	-68 500
Aktivert ladere elbil i balansen	68 500

**SUM INFRASTRUKTUR** -176 200

Bygårdsservice AS, utskiftning av dører	-1 157 150
---	------------

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** -1 333 350

Drift/vedlikehold bygninger	-93 008
Drift/vedlikehold elektro	-97 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 751
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 579
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 440

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** -1 610 458

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

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

Vann- og avløpsavgift	-335 621
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-191 294

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** -538 884

**NOTE: 10****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	34 042
-----------	--------

**SUM INNTEKTER VASKERI** 34 042

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

Lokalleie	-4 000
Container	-26 529
Diverse leiekostnader/leasing	-1 188
Driftsmateriell	-233
Vaktmestertjenester	-297 056
Vakthold	-10 958
Renhold ved firmaer	-118 605
Andre fremmede tjenester	-275
Kontor- og datarekvista	-695
Trykksaker	-2 606
Andre kontorkostnader	-1 478
Telefon, annet	-4 859
Porto	-4 830
Bank- og kortgebyr	-4 038
Velferdskostnader	-29 407
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-506 756</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 247
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 435</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 243
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 047
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 996
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 825
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-435 111</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Opprinnelig verdi bygninger	1 582 484
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 582 484</b>

Gnr.94/bnr.204 M. flere

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

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Kvernstua	15 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	202 765	
Avskrevet tidligere	-202 764	
		1
Vaskerianlegg		
Kostpris	63 171	
Avskrevet tidligere	-31 586	
Avskrevet i år	-21 057	
		10 528
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	46 067	
Avskrevet tidligere	-46 066	
		1
Garasjeanlegg nr. 1		
Tilgang 2010	1 168 160	
Tilgang 2011	1 513 329	
Avskrevet tidligere	-911 707	
Avskrevet i år	-107 260	
		1 662 522
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	68 500	
		68 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 741 552</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-128 317</b>
--------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		5 164
strøm elbillading		1 423
Vaskeri		3 125
Støtte fra Oslo Kommune til infrastruktur		44 050
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>53 762</b>

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 400. 105 400  
fordelt på 62 aksjer à kr 1 700.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

OVERKURSFOND		1 136 510
Salg av leilighet nr. 59		
<b>SUM INNSKUDD EGENKAPITAL</b>		<b>1 241 910</b>

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-15 549 962
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	298 590
Reduksjon EK fra IN	-5 283
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-15 256 655</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	-6 748 033	
Nedbetalt i år	9 748 033	

0

**OBOS-banken 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-14 599 981	
Nedbetalt tidligere	7 005 374	
Nedbetalt i år	7 594 607	

0

**OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-18 862 843	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	328 431	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	298 590	

-18 235 822

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 235 822****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andelsleilighet av 1951

61 leiligheter a kr 5 350,-	326 350	
1 leilighet a kr 0,- (leil 58)	0	-326 350

Leil 59 ble solgt og andel ble tilknyttet i 2011, ble da utvidet med kr 5 350 .

Andelskapital av 1952

61 leiligheter a kr 8 200	500 200	
1 leilighet a kr 6 000	6 000	-506 200

Leil 59 ble solgt og andel ble tilknyttet i 2011, ble da utvidet med kr 8 200.

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-832 550**

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-387
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 193
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 580</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 228
Bygårdsservice AS	-146 250
Påløpte kostnader	-20 832
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-172 310</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 235 822
Beregnete IN-forpliktelser	293 307
<b>TOTALT</b>	<b>18 529 129</b>

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

Bygninger	1 582 484
Tomt	485 549
<b>TOTALT</b>	<b>2 068 033</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2021/2022 foreslås til kr 200 000,-

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A. Innkjørselen HLV 58

**Forslagsstiller:** Esben Kuhnt

**Saksfremstilling:**

Innkjørselen ved Hagelundveien 58 brukes stadig som stikkvei for uvedkommende gående for å bruke trappen opp fra Hagelundveien til Bergensveien. Dette er til sjenanse for beboerne i Hagelundveien 58.

**Forslag til vedtak:**

Det fremmes forslag om å tette igjen gjerdet ved åpningen opp mot Bergensveien. Da det står avfallsdunker i Bergensveien ønskes det å sette opp et søppelskjul med mulighet for sykkelparkering ved innkjørselen til HLV 58 der det tidligere sto et epletre.

**Styrets innstilling:**

Styret synes forslaget er bra og mener det kan legges inn i vedlikeholdsplanen. Tiltaket bør vurderes opp mot annet nødvendig vedlikehold og kost/nytte. Før eventuell gjennomføring må det også avklares om tiltaket lar seg teknisk gjennomføre.

##### B. Gran ved HLV 58

**Forslagsstiller:** Esben Kuhnt

**Saksfremstilling:**

Det står et høyt grantre på grunnen til HLV 58 på tomtegrensen inn til nabotomten. Ved evt storm/brekk står dette treet i fare for å rive med seg en rekke strømledninger og kabler som står rett under treet.

**Forslag til vedtak:**

Det fremmes forslag om å fjerne treet og erstattes med annet buskvekst.

**Styrets innstilling:**

Hvis det er reell fare for strømmettet, kan Elvia (netteier) kontaktes og de vil fjerne treet. Hvis Elvia ikke fjerner treet, kan det søkes til Plan og bygg om felling av treet. Plan og bygg kan avslå søknaden hvis treet er av en viss størrelse. Dette for å bevare trær i Oslo.

Styret er positiv, men ikke sikkert det er enkelt å gjennomføre.



### C. Tilbakebetaling av overskudd

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

Forslag att vi tilbakebetaler til aksjonærene 50% av overskuddet **i forhold til budsjett**, men dog ikke mere en, inntil 500,000.kr

**Forslag til vedtak:**

Forslag att vi tilbakebetaler til aksjonærene 50% av overskuddet i forhold til budsjett, men dog ikke mere en, inntil 500.000 kr

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg negativ til forslaget

**Informasjon fra styret**

Solhaugs kontantbeholdning ligger rundt kr 1 200 000. Dette er nødvendig for å betale løpende utgifter og ha mulighet til å utføre vedlikehold og reagere på uforutsette behov. Kritisk nivå er vurdert å være rundt kr 600 000.

Budsjett for 2021 var et underskudd på kr 1 173 000, mens årsresultatet var et underskudd på kr 514 881. Dette er kr 658 119 bedre enn budsjett. Differansen skyldes i hovedsak at brannørprosjektet ble rimeligere enn forventet.

I henhold til forslaget skal Solhaug tilbakebetale kr 500 000 til beboerne. Dette vil resultere i lav kontantbeholdning og ikke mulighet for å utføre nødvendig vedlikehold, samt behov for å øke husleien enda mer enn ellers nødvendig.

### D. Vedtektsendring - Styresammensetning

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

Styret skal bestå av aksjonærene i borettslaget, inkl. formann, hvis mulig. Dette er en enkel og ansvarsløs jobb, med bra betaling. Det kunne jo være at noen av de nye som bor i aksjelaget, kanskje kunne trenge litt ekstra inntekt, formann ca 125000 pr år. Trenger du opplæring har obos kurser du eventuelt kan delta på, og du støttes 200% av OBOS eiendomsforvaltning.

**Forslag til vedtak:**

Det tilføyes vedtektene at styret skal bestå av aksjonærene i borettslaget, inkl formann, hvis mulig.

**Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen er øverste beslutningstager i Solhaug og står fritt til å velge beboere inn i styret. Det gir derfor ikke mening at generalforsamlingen skal forby seg selv å velge eksterne styremedlemmer.

Styret stiller seg derfor negativ til forslaget.



## E. Ladepris på elbil-lading

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

At vi dobler prisen på ladning av EL bil i garasjene. Grunnet de nye høye prisene på strømmen må dette justeres. Viser til mindretallsvernet §9.2 i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** At vi dobler prisen på ladning av EL bil i garasjene.

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg negativ til forslaget.

**Styrets begrunnelse:**

Om generalforsamlingen skal fastsette prisen vil det ikke bli mulig å gjøre justeringer før neste generalforsamling.

Styret bør være ansvarlig for å justere prisene slik at det gir en rettferdig pris, både med hensyn til inntjening og at det tilbys et attraktivt tilbud til beboere og potensielle nye beboere.

Prisen i dag er kr 2,2 per kwt, men alle betaler også kr 100 fast per måned i tillegg. En dobling av prisen vil gjøre tilbudet mindre attraktivt. Styret har ikke ønsket å justere prisen løpende i takt med markedet, men valgt å se an svingningene. I perioder kan det ha forekommet negativ inntjening, men gjennomsnittet på lang sikt skal være slik at dette gir positiv inntjening til Solhaug. Styret mener derfor at det kan være god grunn til å beholde prisen på kr 2,2 en god stund fremover selv om strømprisene skulle falle noe. Om dette ikke skjer, vil styret vurdere økt pris.

## F. Utsendelse av protokoll

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

Undertegnet protokoll sendes beboerne umiddelbart etter G forsamling. Senest 14 dager etter, mens vi enda husker det som blir sagt på G forsamling, med rett til og klage, komme med eventuelle innvendinger på dette viss nødvendig.

**Styrets innstilling:**

Forslaget bør avvises, bl.a. fordi signerte protokoller ikke skal redigeres i etterkant.



### G. Sak til diskusjon på generalforsamling

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

Angående habiliteten til valgkomitéen og arbeidet de gjør.

**Styrets innstilling:**

Det er ikke fremstilt noe forslag til vedtak. Styret mener saken bør avvises.

### H. Sak til diskusjon på generalforsamling

**Forslagsstiller:** Rolf Terje Hansen

**Saksfremstilling:**

Att den som skriver under på protokollen leser og forstår (husker hva som blir sagt på generalforsamlingen). Ett eksempel: ved konflikten mellom meg og tidligere styret, ang styremedlem Bente Krogstad som benektet og ha mottatt brev fra meg og 6 andre beboere, ang innkalling til ekstraordinær G forsamling, dette brevet leverte jeg personlig. Møtet ble ikke avholdt. På generalforsamling forteller Arild att han har lest dette brevet, jeg spør flere ganger om han er sikker, helt sikker, er du sikker på dette! Og han svarer ja,ja,ja han har lest dette brevet. OK hvordan kan han ha lest dette brevet når Bente ikke har mottatt dette??? Jeg ber styret da å protokollføre dette, når jeg ber om denne protokollen er det tydeligvis ikke protokollført. For de finner det ikke. Og det burde de de som er representanter fra G forsamling se etter at det er protokollført. Ikke bare godta det som styret skriver uten å lese igjennom før mann undertegner.

**Styrets innstilling:**

Det er ikke fremstilt noe forslag til vedtak og saken inneholder navn som styret ikke kjenner til er eller har vært beboer i Solhaug. Saksfremstillingen fremstår som usammenhengende og udokumentert.

Det er for alle formål ikke mulig å gjøre generalforsamlingsvedtak på at et menneske skal huske å forstå noe som helst.

Styret kjenner igjen elementer av saken som Rolf Terje Hansen har fremmet på tidligere Generalforsamlinger. Det er generelt vanskelig for styret å forstå hva det er Rolf Terje Hansen vil med dette innlegget. Saken har blitt avvist flere ganger.

Styret mener saken bør avvises.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Berit Brandvoll Hagelundveien 13, 0963 Oslo

Tom Meidell Helle Bergensveien 30, 0963 Oslo

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Karen Marie Engeseth Hagelundveien 58, 0963 Oslo

Bente Kjelstad Hagelundveien 38, 0963 Oslo

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Kolbjørn Helge Andreassen Hagelundveien 42, 0963 Oslo

2. Ludvig Fløtra Hagelundveien 17, 0963 Oslo

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kristine Dhile Borgen Hagelundveien 40, 0963 Oslo

Kathinka Skogheim Hagelundveien 40, 0963 Oslo

I valgkomiteen for Solhaug Byggeselskap A/S

Kristine Dhile Borgen  
Kathinka Skogheim



## Annens informasjon om aksjeselskapet

### 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.

### Hjemmeside

Styret minner hjemmesidene, [www.solhaugbyggeselskap.no](http://www.solhaugbyggeselskap.no) som er en portal til Vibbo (se punktet over). Her ligger det informasjon åpent tilgjengelig også for de som ikke er beboere. Siden er viktig for eiendomsmeglere og mulige kjøpere.

### Skader

Det er viktig å melde fra om eventualiteter i bygningsmassen som angår fellesskapet, slik at skader kan forebygges og feil rettes så snart det lar seg gjøre. Styret holder kontroll på økonomien og gjør løpende vurderinger av forsikrings-, låneavtaler og andre avtaler for eventuelt å få bedre betingelser.

### Systemnøkler og skilt ringeklokker

Selskapets låssystem er levert av Westby's Lås & Innbruddssikring AS, som holder til på Haugenstua i Oslo.

Send en skriftlig beskjed til styret dersom du ønsker å bestille nøkkel til oppgangsdør. Bestillingen må inneholde:

- Navn, adresse
- Epost og telefonnummer
- K-nummer som står på nøkkelen du ønsker å kopiere
- Antall nøkler
- Leveringsalternativ: Hente selv eller rekommandert sending.

Av sikkerhetsmessige hensyn er det bare styret som kan bestille sentralnøkler. Bestillingen sendes til en i styret på e-post eller skriftlig i postkassen.

Westby's Lås & Innbruddssikring leverer også postkasseskilt og navnermerking til porttelefonen. Dette ordner beboerne selv ved å kontakte Westby's Lås & Innbruddssikring AS.

<http://www.westby-las.no/>

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2480165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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..

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solhaug Byggeselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter på Solhaug. Det er 26 garasjer, en stor parkeringsplass, samt offentlig parkering i Hagelundveien. Les mer om parkeringsbestemmelser på Vibbo.



1061 Solhaug Byggeselskap A/S

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.