



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 468	1 142 084
Sum inntekter		1 223 468	1 142 084
Kostnader			
Lønnskostnad		114 946	110 100
Annen driftskostnad		1 066 771	755 274
Sum kostnader		1 181 717	865 374
Driftsresultat		41 751	276 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	756
Sum finansinntekter		405	756
Annen finanskostnad		17 278	25 327
Sum finanskostnader		17 278	25 327
Netto finans		-16 873	-24 571
Ordinært resultat før skattekostnad		24 878	252 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 878	252 139
Årsresultat		24 878	252 139
Totalresultat		24 878	252 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 878	252 139
Sum overføringer og disponeringer		24 878	252 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 637 632	1 637 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 591	8 591
Sum varige driftsmidler		1 646 223	1 646 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 646 223	1 646 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		171 469	155 528
Sum fordringer		171 469	155 528
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 985	486 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 985	486 351
Sum omløpsmidler		433 454	641 879
SUM EIENDELER		2 079 677	2 288 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 039 611	1 014 733
Sum opptjent egenkapital		1 039 611	1 014 733
Sum egenkapital		1 041 811	1 016 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		696 542	907 234
Øvrig langsiktig gjeld		295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld		992 144	1 202 836
Sum langsiktig gjeld		992 144	1 202 836
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86	102
Leverandørgjeld		1 997	27 919
Annen kortsiktig gjeld		43 639	40 311
Sum kortsiktig gjeld		45 722	68 333
Sum gjeld		1 037 866	1 271 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 079 677	2 288 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292834

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 468	1 142 084
Sum inntekter		1 223 468	1 142 084
Kostnader			
Lønnskostnad		114 946	110 100
Annen driftskostnad		1 066 771	755 274
Sum kostnader		1 181 717	865 374
Driftsresultat		41 751	276 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405	756
Sum finansinntekter		405	756
Annen finanskostnad		17 278	25 327
Sum finanskostnader		17 278	25 327
Netto finans		-16 873	-24 571
Ordinært resultat før skattekostnad		24 878	252 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 878	252 139
Årsresultat		24 878	252 139
Totalresultat		24 878	252 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 878	252 139
Sum overføringer og disponeringer		24 878	252 139



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 637 632 1 637 632
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 8 591 8 591
Sum varige driftsmidler 1 646 223 1 646 223

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 646 223 1 646 223

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 171 469 155 528
Sum fordringer 171 469 155 528

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 261 985 486 351
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 261 985 486 351

Sum omløpsmidler 433 454 641 879

SUM EIENDELER 2 079 677 2 288 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 200 2 200
Sum innskutt egenkapital 2 200 2 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 039 611	1 014 733
Sum opptjent egenkapital	1 039 611	1 014 733
Sum egenkapital	1 041 811	1 016 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	696 542	907 234
Øvrig langsiktig gjeld	295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld	992 144	1 202 836
Sum langsiktig gjeld	992 144	1 202 836
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	86	102
Leverandørgjeld	1 997	27 919
Annen kortsiktig gjeld	43 639	40 311
Sum kortsiktig gjeld	45 722	68 333
Sum gjeld	1 037 866	1 271 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 079 677	2 288 102



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Skar	Solheimgata 2 A
Styremedlem	Christian Anders C Engh	Solheimgata 2 B
Styremedlem	Helén Oulie Fuhr	Solheimgata 2 B
Varamedlem	Berit Lund	Solheimgata 2 B
Varamedlem	Ingve Rosseland	Solheimgata 2 B

Valgkomiteen

Snorre Fuhr	Solheimgata 2 B
-------------	-----------------

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Solheimgaten 2

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Borettslaget Solheimgaten 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955335279, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Solheimgata 2 A - B

Gårds- og bruksnummer:

212 783

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Solheimgaten 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt totalt 7 styremøter.

Vi har fremdeles et etterslep ifht. planlagt vedlikeholdsoppgaver, men er kommet godt i gang med arbeidet etter pandemien. Kritisk vedlikehold prioriteres i tillegg til lovpålagte oppgaver og utbedringer. Det er videre vært arbeid knyttet til leverandøroppfølging, tekniske inspeksjoner og tilbudsarbeid. Store deler av perioden har vært preget av pandemien, samtlige møter har derfor vært gjennomført digitalt.

Det var fra nyttår 2020 lovpålagt å tilrettelegge for el-lading. Det er installert el-lading i bakgård og garasjene. Borettslaget har finansiert installasjonen. Garasjeleien er satt opp tilsvarende for å betale ned på investeringen for garasjene. Alle kan benytte de to ladestasjonene i bakgård. Forbruk av strøm registreres via en app-løsning og dekkes i sin helhet av brukerne.

Det har vært gjennomført fasadevask med spyling og stigebil. Dessverre har dette påført fasaden noen mindre skader. Vi har påklaget forholdet.

Det er utført mindre el-arbeider og det er inngått avtale for oppgradering / utbedring av alarmsystemet. Vi har et system med automatisk varsling til brannstasjon som går over 2G nettet. Da dette nettet nå legges ned må systemet oppgraderes. I tillegg er det avdekket feil på en sløyfe som må utbedres. Det bemerkes at alarmanlegget er fungerende til tross for pålegg om utbedring.

Styret er fremdeles i prosess vedrørende oppgradering av lokalene der Poppe Design holder til. Det ble tidligere mottatt et kjøpstilbud på lokalet, noe styret avslo. Leien vi får fra utleielokalene er med på å redusere husleia og gi midler til vedlikehold for borettslaget. Vi anser det som positivt med stabile leietagere som har ønske om å ta godt vare på lokalene.

Det er av enkelte ønsket å se på utvendig solavskjerming. Særlig for vestfløyen, der det er flere leiligheter med ensidig henvendelse mot sør kan det bli svært varmt om sommeren. Vi har derfor fått inn tilbud på solavskjerming. Tiltaket er godkjent av byantikvaren. Mer info om dette vil komme.

Det er utført malerarbeider av oppgangene. Her er det benyttet flekk-maling over slitne partier, men unntak av A-oppgangen der skadene var størst. Her er det veggene malt med rulle. Vi jobber videre med en avtale for maling av vinduer / listverk mot bakgård. Her må også noe listverk skiftes.

Styret har over en periode jobbet med kartlegging av teknisk tilstand for piper og illsteder med sikte på utbedring. Dette har vært en litt krevende sak. Faglig ekspertise er rådført for utbedring av feil og mangler. Brann og redningsetaten har vært på befaring og påpekt utbedringspunkter vi må følge opp for å unngå fyringsforbud. Pr. i dag er det ikke avdekket forhold som er direkte brannfarlige - Gårdens illsteder kan med dette benyttes inntil utbedringer foretas.



Styret anbefaler å utbedre de piper som er i bruk ved å legge inn et indre rør/stålkjerne i eksisterende pipeløp. Alle illsteder må da tilknyttes på nytt til utbedret pipeløp. Dette må gjøres av fagkyndig, og styret anbefaler at dette gjøres samlet på Borettslagets bekostning.

Styrets anbefaling er at kostnadene til oppgraderingen av piper inklusiv ny tilkobling tas av gården via opptak av felles lån. Rammen til lån for dette formålet ble godkjent på generalforsamlingen våren 2021. Styret fikk der fullmakt til å ta opp et lån på 1,0 mill. Dette lånet er ikke innløst da arbeidene er noe forsinket. Da det nå i tillegg foreslås at Borettslaget bekoster tilknytning til pipeløp fra de enkelte leiligheter, via vil styret be om muligheten til å ta opp ytterligere 0,5 mill. i lån slik at den samlede rammen blir på 1,5 mill. Mer info rundt dette vil komme.

Brann og redningsetaten var på befaring i vinter og har punkter som vi er pålagt å utføre også ifht. kjeller. Her må brann-cellene utbedres der de er skadet / perforert. Eksakt hvor store kostnader dette vil påføre Borettslaget har vi pt. ikke full oversikt over, men vi antar at anbefalt låneramme vil være tilstrekkelig.

Det planlegges dugnad på samme måte som i fjor, med muligheter for å skrive seg på liste for ønsket aktivitet. Vi håper i tillegg å få til et sosialt treff i bakgården i forbindelse med dugnaden, og håper å se sa mange som mulig. Det vil være hyggelig å kunne møtes igjen etter pandemien og bli bedre kjent med nye og gamle naboer :) Mer info om dette vil komme.



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 1 223 468.

Dette er omtrent som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 181 717.

Dette er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 24 878 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 387 732 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 700 000 i større vedlikehold til utbedring av pipe og malerarbeider. Dette er forutsatt finansiert ved låneoptak

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%.

Lån

Borettslaget Solheimgaten 2 har lån i OBOS Banken. 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 5 % økning av felleskostnadene, og økning av garasjeleie med kr 200,- pr mnd. fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solheimgaten 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Solheimgaten 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GEEZZ-LWYG8-W53L0-QKEIS-OC8IS-UCWVB



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2 ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		573 546	525 798	573 546	387 732
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 878	252 139	26 038	-466 278
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-210 692	-204 390	-211 000	-228 381
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-185 814	47 749	-184 962	-694 659
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		387 732	573 546	388 584	-306 927
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		433 454	641 879		
Kortsiktig gjeld		-45 722	-68 333		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		387 732	573 546		



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 223 468	1 142 084	1 219 000	1 265 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 223 468	1 142 084	1 219 000	1 265 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 946	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 494	-5 411	-8 000	-6 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-56 565	-55 000	-55 500	-57 300
Konsulenthonorar	6	-40 327	-6 962	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-285 194	-86 554	-313 000	-822 000
Forsikringer		-161 704	-151 363	-163 500	-169 800
Kommunale avgifter	8	-231 139	-213 328	-226 362	-236 978
Energi/fyring		-12 985	-7 932	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 547	-114 778	-138 500	-142 600
Andre driftskostnader	9	-124 817	-113 948	-135 000	-130 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 181 717	-865 374	-1 175 962	-1 701 278
DRIFTSRESULTAT		41 751	276 710	43 038	-436 278
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	405	756	0	0
Finanskostnader	11	-17 278	-25 327	-17 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 873	-24 571	-17 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		24 878	252 139	26 038	-466 278
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 878	252 139		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 473 549	1 473 549
Tomt		164 083	164 083
Andre varige driftsmidler	13	8 591	8 591
SUM ANLEGGSMIDLER		1 646 223	1 646 223
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		171 469	155 528
Driftskonto OBOS-banken		109 435	384 206
Sparekonto OBOS-banken		152 550	102 145
SUM OMLØPSMIDLER		433 454	641 879
SUM EIENDELER		2 079 677	2 288 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		1 039 611	1 014 733
SUM EGENKAPITAL		1 041 811	1 016 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	696 542	907 234
Borettsinnskudd	15	295 602	295 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		992 144	1 202 836
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 639	3 266
Leverandørgjeld		1 997	27 919
Påløpte renter		86	102
Annen kortsiktig gjeld	16	36 000	37 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 722	68 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 079 677	2 288 102
Pantstillelse	17	5 295 602	5 295 602
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022
Styret i Borettslaget Solheimgaten 2

Ola Skar/s/

Christian Anders C Engh/s/

Helén Oulie Fuhr/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	460 836
Leie lokale	311 868
Lån	227 964
Fiber	105 588
Garasje	42 576
Eiendomsskatt	41 876
TV	32 760
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 223 468

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 946
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 946

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 494.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 925
VARMEFAG Drammen-befaring piper m/rapport	-33 401
SUM KONSULENTHONORAR	-40 327

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 732
Drift/vedlikehold elektro	-8 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 959
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 838
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 428
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 194

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 893
Vann- og avløpsavgift	-126 008
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-61 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 139

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 553
Driftsmateriell	-66
Lyspærer og sikringer	-657
Renhold ved firmaer	-96 522
Snørydding	-16 117
Andre fremmede tjenester	-110
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 745
Velferdskostnader	-1 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 817

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	405
SUM FINANSINNEKTER	405

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 278
SUM FINANSKOSTNADER	-17 278

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	656 330
Rehabilitering	817 219
SUM BYGNINGER	1 473 549

Tomten er kjøpt.

Gnr.212/bnr.783

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fellesareal	
Tilgang 2001	8 591
	8 591
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 591

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 661 363
Nedbetalt tidligere	754 129
Nedbetalt i år	210 692
	-696 542
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-696 542

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-295 602
SUM BORETTSINNSKUDD	-295 602

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-36 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 602
Pantelån	696 542
TOTALT	992 144

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

Bygninger	1 473 549
Tomt	164 083
TOTALT	1 637 632



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 515492. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.