



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

### 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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 846 328	1 790 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 846 328</b>	<b>1 790 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		1 474 418	1 006 292
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 567 980</b>	<b>1 099 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 348</b>	<b>690 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 456	3 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 456</b>	<b>3 528</b>
Annen finanskostnad		206 736	255 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 736</b>	<b>255 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 280</b>	<b>-252 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 068	438 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</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		2 121 196	2 121 196
Sum varige driftsmidler		2 121 196	2 121 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 121 196	2 121 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 897	37 107
Sum fordringer		39 897	37 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 288	990 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 288	990 910
Sum omløpsmidler		817 185	1 028 017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 769 609	8 847 677
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 769 609</b>	<b>-8 847 677</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 766 509</b>	<b>-8 844 577</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 111 793	11 444 109
Øvrig langsiktig gjeld		510 400	510 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 622 193</b>	<b>11 954 509</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 622 193</b>	<b>11 954 509</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 188	1 157
Leverandørgjeld		28 085	38 123
Annen kortsiktig gjeld		53 424	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 697</b>	<b>39 280</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 704 890</b>	<b>11 993 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224676

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 846 328	1 790 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 846 328</b>	<b>1 790 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		1 474 418	1 006 292
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 567 980</b>	<b>1 099 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 348</b>	<b>690 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 456	3 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 456</b>	<b>3 528</b>
Annen finanskostnad		206 736	255 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 736</b>	<b>255 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 280</b>	<b>-252 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 068	438 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 121 196	2 121 196
Sum varige driftsmidler		2 121 196	2 121 196

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 121 196	2 121 196
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 897	37 107
Sum fordringer		39 897	37 107

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 288	990 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 288	990 910

Sum omløpsmidler		817 185	1 028 017
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 769 609	8 847 677



Sum opptjent egenkapital	-8 769 609	-8 847 677
Sum egenkapital	-8 766 509	-8 844 577
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 111 793	11 444 109
Øvrig langsiktig gjeld	510 400	510 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 622 193	11 954 509
Sum langsiktig gjeld	11 622 193	11 954 509
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 188	1 157
Leverandørgjeld	28 085	38 123
Annen kortsiktig gjeld	53 424	
Sum kortsiktig gjeld	82 697	39 280
Sum gjeld	11 704 890	11 993 789
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3143 Solheim Borettslag





## Til andelseierne i Solheim Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22. Mars 2022 kl. 18.00 i vaskekjeller rom.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solheim Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Solheim Borettslag  
avholdes tirsdag 22. Mars 2022 kl. 18.00 i vaskekjeller rom.

---

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 andelseier 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 til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 8.2.2022  
Styret i Solheim Borettslag

Sondre Hafnor/s/      Mailen Danielsen/s/      Sunniva Nerhus/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sondre Hafnor	Falckenbergs Gate 1 B
Styremedlem	Mailen Danielsen	Falckenbergs Gate 1 A
Styremedlem	Sunniva Nerhus	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Camilla Dolven	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Elin Jacobsen	Bjørnsons Vei 6 B
Varamedlem	Karina Brendalsmo Tveitan	Falckenbergs Gate 1 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sondre Hafnor		Falckenbergs Gate 1 B
Varadelegert		
Sunniva Nerhus		Falckenbergs Gate 1 A

#### Valgkomiteen

Elin Jacobsen	Bjørnsons Vei 6 B
Karina Brendalsmo Tveitan	Falckenbergs Gate 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Solheim Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Solheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245523, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Falckenbergs Gate 1A-B

Gårds- og bruksnummer:  
1009 249

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.

Solheim Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 846 328,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 567 980,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 78 068,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 734 488,- 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.

### **Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solheim Borettslag.

### **Lån**

Solheim Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

### **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,4 % fra 1.1.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solheim Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solheim Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J67VF-HKL1E-8THMY-5Y1SE-5JZX-8G7MT



## SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>988 737</b>	<b>857 907</b>	<b>988 737</b>	<b>734 488</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	78 068	438 209	352 700	-210 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-332 316	-307 379	-331 000	-309 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-254 248</b>	<b>130 830</b>	<b>21 700</b>	<b>-519 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>734 488</b>	<b>988 737</b>	<b>1 010 437</b>	<b>214 588</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	817 185	1 028 017		
Kortsiktig gjeld	-82 697	-39 280		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>734 488</b>	<b>988 737</b>		



**SOLHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 845 528	1 789 092	1 846 000	1 907 000
Andre inntekter	3	800	1 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 846 328</b>	<b>1 790 092</b>	<b>1 846 000</b>	<b>1 907 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 562	-11 562	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-5 179	-5 029	-5 100	-5 200
Forretningsførerhonorar		-123 295	-120 285	-122 700	-125 800
Konsulenthonorar	7	-28 986	-4 341	-5 000	-10 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-345 144	-99 344	-130 000	-650 000
Forsikringer		-47 142	-41 057	-42 700	-49 000
Festeavgift		-43 459	-43 459	-44 000	-44 000
Kommunale avgifter	9	-274 913	-250 356	-273 500	-288 500
Energi/fyring		-232 593	-110 504	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 009	-143 468	-147 600	-159 000
Andre driftskostnader	10	-213 501	-182 250	-212 500	-213 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 567 980</b>	<b>-1 099 854</b>	<b>-1 283 300</b>	<b>-1 844 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>278 348</b>	<b>690 238</b>	<b>562 700</b>	<b>62 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 456	3 528	0	0
Finanskostnader	12	-206 736	-255 557	-210 000	-273 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-200 280</b>	<b>-252 029</b>	<b>-210 000</b>	<b>-273 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>78 068</b>	<b>438 209</b>	<b>352 700</b>	<b>-210 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		78 068	438 209		



**SOLHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 121 196	2 121 196
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 121 196</b>	<b>2 121 196</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 897	37 107
Driftskonto OBOS-banken		133 368	268 531
Sparekonto OBOS-banken		643 920	722 379
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>817 185</b>	<b>1 028 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	14	-8 769 609	-8 847 677
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 766 509</b>	<b>-8 844 577</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 111 793	11 444 109
Borettsinnskudd	16	510 400	510 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 622 193</b>	<b>11 954 509</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		28 085	38 123
Påløpte renter		1 188	1 157
Annen kortsiktig gjeld	17	53 424	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>82 697</b>	<b>39 280</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 938 381</b>	<b>3 149 213</b>
Pantstillelse	18	14 193 500	14 193 500
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 8.2.2022			
Styret i Solheim Borettslag			
Sondre Hafnor/s/	Mailen Danielsen/s/	Sunniva Nerhus/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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 816 728
Garasjeleie	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 845 528</b>

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

Automatpenger	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 562
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 562</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 179.

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

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 986
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 986</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-262 806
Drift/vedlikehold VVS	-14 997
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 342
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-345 144</b>

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

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

Kommunale avgifter	-274 913
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-274 913</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-162 617
Renhold ved firmaer	-45 527
Trykksaker	-462
Andre kontorkostnader	-2 121
Porto	-341
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 501</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 541
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 915
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 456</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-206 736
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-206 736</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 121 196
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 121 196</b>

Gnr.1009/bnr.249

Tomten er festet.

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

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-13 700 000
Nedbetalt tidligere	2 255 891
Nedbetalt i år	332 316
	-11 111 793
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 111 793</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-510 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-510 400</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-53 424
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 424</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	510 400
Pantelån	11 111 793
<b>TOTALT</b>	<b>11 622 193</b>

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

Bygninger	2 121 196
<b>TOTALT</b>	<b>2 121 196</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

.....

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

.....

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

1. ....

2. ....

3. ....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

.....

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

.....

.....

I valgkomiteen for Solheim Borettslag

Elin Jacobsen  
Karina Brendalsmo Tveitan



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

- Oppdatering av balkonger slik at de er i henhold til forskriftene
- Asfaltering av parkeringsplassen på baksiden
- Startet prosjekt med å sette opp ladestasjoner til elbiler

### 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.

### Parkering

Borettslaget har 6 garasjeplasser. Det betales garasjeleie, som et tillegg til felleskostnader. Videre har borettslaget 11 p-plasser ute, som er inkludert i felleskostnader. Andelseier søker styret om garasjeplass. Styret har venteliste for tildeling. Overdragelse eller bytte av garasjeplasser er gebyrbelagt fra OBOS.

### Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles igjennom Obos Vestfold sin forvaltningskonsulent. Tjenesten er gebyrbelagt av OBOS. Se mer informasjon på vibbo.no

### VASKEKJELLER

Ønsker du å vaske klær i vaskekjelleren, vær snill og kontakt en i styret slik at vi kan vise deg hvordan vaskemaskin og tørketrommel fungerer.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89249791. 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](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Forkjøpsrett**

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

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets 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).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikehold	Byttet 19 vinduer Boret brønn, fått på plass bergvarme, og byttet ut oljefyr. Nytt tak på begge blokkene. Skiftet bad med nytt røropplegg på samtlige bad i begge blokkene.
2017	Vedlikehold	Skiftet 20 eldre vinduer Satt i gang radonmåling av første etasje samt noen leiligheter i 2 etasje
2015	Vedlikehold	- Utvending maler arbeider av Engers Maler firma AS - Byttet sirkulasjonspumpe i varmeanlegget av Nøtterøy Rørservice AS - Oppgradering av Canal Digital - Utskifting av leveggene - Støttemur utenfor hos andelseier i leiligheten i kjeller i B-blokken - Maling av vindusbelistning rundt alle vinduer i blokken - Byttet ut ruter i noen knuste vinduer i leilighet 009 og 026 - Utbedring av rør i krypkjeller da de var sprukket - Utbedring etter lekkasje i leiligheten i kjeller i B-blokka (arbeidet pågår fortsatt)
2014	Vedlikehold	-Utbedret og vedlikeholdt en yttervegg/fasade, samt utbedret fire vinduer i samme vegg. -Spyling og inspeksjon av rør i alle 31 leilighetene – godkjent tilbud fra Spyleteknikk som utførte arbeidet. -Skiftet ut 7 vinduer i noen av leilighetene. -Reparert vannskader i kjellerleilighet i B-blokka etter sprekk i rør. -Reparert alle radiatorer som hadde feil. -Reparerte lekkasje stoppekran på kjøkkenet i leilighet i B-blokka -Reparerte en radiator med lekkasje i leilighet i 1. etg i B-blokka -Reparert lekkasje på kjøkkenet i leilighet i 2. etg i B-blokka -Reparasjon på fyrkjelen etter lekkasje
2013	Vedlikehold	-Skiftet ny låsekasse i ytterdør i leilighet nr. 001 og 020 Impregnering av ytre fasade, oppussing av ytterdører, enkelte radiatorer er reparert, stoppekraner er skiftet ut både inne og ute i fellesarealer



3143 Solheim Borettslag

## 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.