



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 296 154	2 282 379
Sum inntekter		2 296 154	2 282 379
Kostnader			
Lønnskostnad		75 591	72 941
Annen driftskostnad		1 448 186	1 659 189
Sum kostnader		1 523 777	1 732 130
Driftsresultat		772 377	550 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		549	1 427
Sum finansinntekter		549	1 427
Annen finanskostnad		262 602	319 654
Sum finanskostnader		262 602	319 654
Netto finans		-262 053	-318 227
Ordinært resultat før skattekostnad		510 324	232 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		510 324	232 022
Årsresultat		510 324	232 022
Totalresultat		510 324	232 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		510 324	232 022
Sum overføringer og disponeringer		510 324	232 022



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		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 343 284	6 343 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	1
Andre fordringer		129 424	47 219
Sum fordringer		129 459	47 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 133	1 124 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 133	1 124 981
Sum omløpsmidler		1 277 591	1 172 201
SUM EIENDELER		7 620 875	7 515 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 802 827	7 313 151
Sum opptjent egenkapital		-6 802 827	-7 313 151
Sum egenkapital		-6 799 327	-7 309 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 027 339	14 479 223
Øvrig langsiktig gjeld		222 400	222 400
Sum annen langsiktig gjeld		14 249 739	14 701 623
Sum langsiktig gjeld		14 249 739	14 701 623
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 499	
Leverandørgjeld		96 586	49 534
Annen kortsiktig gjeld		72 378	73 978
Sum kortsiktig gjeld		170 462	123 512
Sum gjeld		14 420 201	14 825 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 620 875	7 515 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225120

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 296 154	2 282 379
Sum inntekter		2 296 154	2 282 379
Kostnader			
Lønnskostnad		75 591	72 941
Annen driftskostnad		1 448 186	1 659 189
Sum kostnader		1 523 777	1 732 130
Driftsresultat		772 377	550 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		549	1 427
Sum finansinntekter		549	1 427
Annen finanskostnad		262 602	319 654
Sum finanskostnader		262 602	319 654
Netto finans		-262 053	-318 227
Ordinært resultat før skattekostnad		510 324	232 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		510 324	232 022
Årsresultat		510 324	232 022
Totalresultat		510 324	232 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		510 324	232 022
Sum overføringer og disponeringer		510 324	232 022



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 343 284	6 343 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	1
Andre fordringer		129 424	47 219
Sum fordringer		129 459	47 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 133	1 124 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 133	1 124 981
Sum omløpsmidler		1 277 591	1 172 201
SUM EIENDELER		7 620 875	7 515 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500



Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 802 827	7 313 151
Sum opptjent egenkapital	-6 802 827	-7 313 151
Sum egenkapital	-6 799 327	-7 309 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 027 339	14 479 223
Øvrig langsiktig gjeld	222 400	222 400
Sum annen langsiktig gjeld	14 249 739	14 701 623
Sum langsiktig gjeld	14 249 739	14 701 623
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 499	
Leverandørgjeld	96 586	49 534
Annen kortsiktig gjeld	72 378	73 978
Sum kortsiktig gjeld	170 462	123 512
Sum gjeld	14 420 201	14 825 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 620 875	7 515 484



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG 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

4717 Solvang Borettslag





Til andelseierne i Solvang Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 i La Perla.

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 Solvang 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solvang Borettslag
avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 i La Perla.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Øke à-kontobeløp fjernvarme/tappevann

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 15.02.2022
Styret i Solvang Borettslag

Tony Frengstad Engh Lill-Beate H. Brekke Øyvind Berg

Inger Johanne Ophus Ingrid Thorsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tony Frengstad Engh	Solvangvegen 18
Nestleder	Lill-Beate H. Brekke	Solvangvegen 14
Styremedlem	Øyvind Berg	Solvangvegen 18
Styremedlem	Inger Johanne Ophus	Solvangvegen 14
Styremedlem	Ingrid Thorsen	Stensvevegen 22 A
Varamedlem	Nina Merete Løland	Solvangvegen 12
Varamedlem	Mette Lillekjendlie	Solvangvegen 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tony Frengstad Engh Solvangvegen 18

Varadelegert

Lill-Beate H. Brekke Solvangvegen 14

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

Generelle opplysninger om Solvang Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130067, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1 2644

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.

Solvang 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det har vært få fysiske styremøter grunnet den generelle situasjonen i samfunnet. Styret har imidlertid hatt mye kontakt via nett / mobil. Det har vært et fysisk møte og en del digital kommunikasjon med boligsosial avd. i kommunen ang. forhold rundt den ene av kommunens leiligheter. Leder / nestleder har også besvart en rekke henvendelser fra beboere om forskjellige temaer. Vi vurderte også å oppgradere el-anlegget i garasjene for å forberede for elbil-lading. Vi valgte imidlertid å utsette dette på ubestemt tid. Kun forefallende vedlikehold og enkelte oppgraderinger er gjort.

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 2 296 154.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 523 777.

Resultat

Årets resultat på kr 510 324 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. 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 1 107 129 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 250 000 til ordinært vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

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 med kr 113 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solvang Borettslag.

Lån

Solvang Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

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 4 % fra 01.01.2022.

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.



Til generalforsamlingen i Solvang Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solvang Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 18. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

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.	1 048 689	695 051	1 048 689	1 107 129
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	510 324	232 022	219 850	376 350
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	14 807 607	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-451 884	-14 685 991	-450 000	-465 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 440	353 638	-230 150	-88 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 107 129	1 048 689	818 539	1 018 479

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 277 591	1 172 201
Kortsiktig gjeld	-170 462	-123 512
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 107 129	1 048 689



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 752	2 055 552	2 056 000	2 146 000
Innbetalinger		0	3 108	0	0
Andre inntekter	3	240 402	223 719	198 360	198 360
SUM DRIFTSINNEKTER		2 296 154	2 282 379	2 254 360	2 344 360
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 341	-6 691	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-66 250	-66 250	-66 250	-66 250
Revisjonshonorar	6	-5 300	-5 200	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-85 965	-83 870	-88 000	-90 500
Konsulenthonorar	7	-20 468	-20 070	-25 000	-15 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-76 523	-416 353	-350 000	-250 000
Forsikringer		-106 848	-103 146	-108 500	-113 000
Kommunale avgifter	9	-499 455	-459 985	-485 500	-525 000
Energi/fyring	10	-258 892	-212 736	-218 360	-218 360
TV-anlegg/bredbånd		-191 727	-179 565	-188 500	-200 000
Andre driftskostnader	11	-196 609	-171 864	-217 500	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 523 777	-1 732 130	-1 769 510	-1 726 010
DRIFTSRESULTAT		772 377	550 249	484 850	618 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	549	1 427	0	0
Finanskostnader	13	-262 602	-319 654	-265 000	-242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 053	-318 227	-265 000	-242 000
ÅRSRESULTAT		510 324	232 022	219 850	376 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		510 324	232 022		



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 072 975	5 072 975
Tomt		14 928	14 928
Andre varige driftsmidler	15	1 255 381	1 255 381
SUM ANLEGGSMIDLER		6 343 284	6 343 284
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 372	47 219
Fyringsavregning	19	80 052	0
Driftskonto OBOS-banken		894 408	871 806
Sparekonto OBOS-banken		253 724	253 175
SUM OMLØPSMIDLER		1 277 591	1 172 201
SUM EIENDELER		7 620 875	7 515 484

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-6 802 827	-7 313 151
SUM EGENKAPITAL		-6 799 327	-7 309 651

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 027 339	14 479 223
Borettsinnskudd	18	222 400	222 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 249 739	14 701 623

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		96 586	49 534
Påløpte renter		1 499	0
Fyringsavregning		0	38 422
Annen kortsiktig gjeld	20	72 378	35 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 462	123 512

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 620 875	7 515 484
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	15 815 000	15 815 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 15.02.2022
Styret i Solvang Borettslag

Tony Frengstad Engh

Lill-Beate H. Brekke

Øyvind Berg

Inger Johanne Ophus

Ingrid Thorsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 808 736
Kabel-TV	182 016
Garasje	61 200
Bod	3 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 055 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	240 402
SUM ANDRE INNETEKTER	240 402

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

Arbeidsgiveravgift	-9 341
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-9 341
------------------------------	---------------

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 66 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 070
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 398
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-20 468
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Th. Johansen & Sønner AS	-21 770
--------------------------	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-21 770
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-728
-----------------------------	------

Drift/vedlikehold VVS	-5 625
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-989
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 942
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 470
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 523
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-195 579
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-184 186
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-119 690
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-499 455
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-18 490
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-240 402
SUM ENERGI / FYRING	-258 892

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Vaktmestertjenester	-67 943
Renhold ved firmaer	-91 806
Snørydding	-14 850
Gressklipping	-9 244
Andre fremmede tjenester	-728
Kontor- og datarekvisita	-1 288
Trykksaker	-1 398
Andre kontorkostnader	-2 560
Porto	-611
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 609

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	549
SUM FINANSINTEKTER	549

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-262 602
SUM FINANSKOSTNADER	-262 602

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	2 536 564
Tilgang 2001	95 926
Tilgang 1990	351 648
Tilgang 1992	1 717 694
Tilgang 1995	371 143
SUM BYGNINGER	5 072 975

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.1/bnr.2644

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2001

1 255 381

1 255 381

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 255 381****NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020

-14 807 607

Nedbetalt tidligere

328 384

Nedbetalt i år

451 884

-14 027 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 027 339****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-222 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-222 400**

**NOTE: 19****FYRINGSAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-115 710
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-115 710
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme	195 762
---------------------	---------

SUM KOSTNADER	195 762
----------------------	----------------

SUM FYRINGSAVREGNING	80 052
-----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-72 378
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 378
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 400
-----------------	---------

Pantelån	14 027 339
----------	------------

TOTALT	14 249 739
---------------	-------------------

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

Bygninger	5 072 975
-----------	-----------

Tomt	14 928
------	--------

Garasje	1 255 381
---------	-----------

TOTALT	6 343 284
---------------	------------------



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Øke à-kontobeløp fjernvarme/tappevann

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling: Styret foreslår at à-kontobeløpet for fjernvarme/tappevann økes med kr. 1250,- pr. mnd. fra 15.05.2022.

Forslag til vedtak: Godkjent



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Inger Johanne Ophus - gjenvalg

Øyvind Berg - gjenvalg

Carina Nyborg Christiansen

Mathis Aarenstedt

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lill Beate Brekke

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Melby

2. Nina Merete Løland - gjenvalg

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

I valgkomiteen for Solvang Borettslag



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560624. 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.

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Utskifting av hovedinngangsdører	
2018 - 2018	Skiftet skilleplater på balkongene	
2017 - 2017	Oppgradering av oppganger	Skiftet gulvbelegg og malt vegger og tak i alle oppganger
2015 - 2016	Vann- og avløpsledning + rehab bad	Utskifting av vann- og avløpsledninger samt rehab av baderommene
2015 - 2015	Installert fjernvarme i borettslaget	
2011 - 2011	Skiftet alle vinduer og balkongdører	
2009 - 2009	Ny elektrokjele	
2005 - 2005	Malt vinduer og terrassedører	
2002 - 2002	Nye garasjer	
2001 - 2001	Takoverbygg inngangsparti	
1995 - 1995	Skiftet entredører/installert portelefon	
1992 - 1993	Balkonger	
1990 - 1990	Skifte tak	





4717 Solvang 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

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.