



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 142 084	1 129 288
Sum inntekter		1 142 084	1 129 288
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	57 050
Annen driftskostnad		755 274	768 555
Sum kostnader		865 374	825 605
Driftsresultat		276 710	303 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	2 064
Sum finansinntekter		756	2 064
Annen finanskostnad		25 327	35 442
Sum finanskostnader		25 327	35 442
Netto finans		-24 571	-33 378
Ordinært resultat før skattekostnad		252 139	270 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 139	270 305
Årsresultat		252 139	270 305
Totalresultat		252 139	270 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 139	270 305
Sum overføringer og disponeringer		252 139	270 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		155 528	139 196
Sum fordringer		155 528	139 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 351	518 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 351	518 066
Sum omløpsmidler		641 879	657 262
SUM EIENDELER		2 288 102	2 303 485

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 014 733	762 595
Sum opptjent egenkapital		1 014 733	762 595
Sum egenkapital		1 016 933	764 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		907 234	1 111 624
Øvrig langsiktig gjeld		295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld		1 202 836	1 407 226
Sum langsiktig gjeld		1 202 836	1 407 226
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102	195
Leverandørgjeld		27 919	84 147
Annen kortsiktig gjeld		40 311	47 123
Sum kortsiktig gjeld		68 333	131 464
Sum gjeld		1 271 169	1 538 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 288 102	2 303 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459195

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 142 084	1 129 288
Sum inntekter		1 142 084	1 129 288
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	57 050
Annen driftskostnad		755 274	768 555
Sum kostnader		865 374	825 605
Driftsresultat		276 710	303 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	2 064
Sum finansinntekter		756	2 064
Annen finanskostnad		25 327	35 442
Sum finanskostnader		25 327	35 442
Netto finans		-24 571	-33 378
Ordinært resultat før skattekostnad		252 139	270 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 139	270 305
Årsresultat		252 139	270 305
Totalresultat		252 139	270 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		252 139	270 305
Sum overføringer og disponeringer		252 139	270 305



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		155 528	139 196
Sum fordringer		155 528	139 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 351	518 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 351	518 066
Sum omløpsmidler		641 879	657 262
SUM EIENDELER		2 288 102	2 303 485
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	1 014 733	762 595
Sum opptjent egenkapital	1 014 733	762 595
Sum egenkapital	1 016 933	764 795
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	907 234	1 111 624
Øvrig langsiktig gjeld	295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld	1 202 836	1 407 226
Sum langsiktig gjeld	1 202 836	1 407 226
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102	195
Leverandørgjeld	27 919	84 147
Annen kortsiktig gjeld	40 311	47 123
Sum kortsiktig gjeld	68 333	131 464
Sum gjeld	1 271 169	1 538 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 288 102	2 303 485



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Solheimgaten 2

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Solheimgaten 2. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7981>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Opplåning av 1. mill. knyttet til vedlikehold og oppussing
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Solheimgaten 2

Ola Skar

Christian Anders C Engh

Helén Oulie Fuhr



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Snorre Fuhr er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7981 Borettslaget Solheimgaten 2 - årsrapport til styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 hatt totalt avholdt 8 styremøter.

Året har vært preget av pandemien, noe som har ført til at flere planlagte aktiviteter har blitt utsatt. Vi har derfor et lite etterslep ifht. planlagt vedlikeholdsoppgaver. Dette ønsker vi å ta igjen når pandemien er over.

Det er foretatt en behovskartlegging blant beboere som grunnlag for videre prioriteringer. Kritisk vedlikehold vil prioriteres.

Det er nå, fra nyttår, lovpålagt å tilrettelegge for el-lading. Anbud er hentet inn, men tiltaket må også sees i sammenheng med den totale el-nettet til gården. Leilighetene har i dag noe ulik tilgang til el., og enkelte har rapportert at det er noe knapt. Det er viktig at tilrettelegging for el-biler ikke spiser av samlet totalkapasitet, men at denne også oppgraderes i samme runde. Der kan da være behov for nye stigeledninger for strøm opp til sikringsskap.

Styret har bestilt nytt calling anlegg. Det har vært en prosess for å orientere oss i markedet og velge leverandør. Etter revidert framdriftsplan skal anlegget installeres i første halvdel av mai. Vi har gått for et digitalt produkt med en abonnementsløsning.

Som flere har fått med seg er det en setningsskade i ut portrommet mot Solheimgata. Det har vært en lang prosess med forsikringsselskap og nabogård, som vi mener har forårsaket skaden. Utbedring skjer nå i 1. runde på vår bekostning, men vi vil forfølge dette som en erstatningssak.

Det ene av de to næringslokalene mot gaten er pusset opp på utleiers bekostning. Styret er i prosess vedrørende en noe større oppgradering av lokalene der Poppe Design holder til. Det er mottatt et kjøpstilbud på lokalet, noe styret har avslått. Etter påbud fra el-tilsynet er det utført noen mindre utbedringer.

Det planlegges dugnad på samme måte som i fjor, med muligheter for å skrive seg på liste for ønsket aktivitet. Vi har videre besluttet å bestille fasadevask av både gårdsrom og fasade mot gate.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 142 084.

Dette er kr 35 084 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 865 374.

Dette er kr 12 451 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert. Avvik kommunale kostnader skyldes eiendomsskatt som ikke var budsjettert. Dette er krevet inn av andelseierne det gjelder.

Resultat

Årets resultat på kr 252 139 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital / vedlikeholdsfond. Avdrag på langsiktig lån var på kr 204 390 er ikke tatt hensyntatt i resultatet, da dette fremkommer av balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 573 546 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med 8%. Dette som følge av generell indeksjustering på bygninger samt forventet individuelle prisjustering

Lån

Borettslaget Solheimgaten 2 har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med 2,05% rente og løper til februar 2025.

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og regulering av innkreving til TV/fiber fra 1.1.21.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Solheimgaten 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		525 798	452 397	525 798	573 546
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		252 139	270 305	198 175	26 038
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-204 390	-196 904	-202 000	-211 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		47 749	73 401	-3 825	-184 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		573 546	525 798	521 973	388 584
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		641 879	657 262		
Kortsiktig gjeld		-68 333	-131 464		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		573 546	525 798		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 142 084	1 129 288	1 107 000	1 219 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 142 084	1 129 288	1 107 000	1 219 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 100	-7 050	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 411	-7 053	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-55 000	-53 450	-55 025	-55 500
Konsulenthonorar	6	-6 962	-60 380	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-86 554	-89 987	-123 000	-313 000
Forsikringer		-151 363	-138 747	-148 500	-163 500
Kommunale avgifter	8	-213 328	-217 507	-187 100	-226 362
Energi/fyring		-7 932	-10 399	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 778	-80 126	-82 500	-138 500
Andre driftskostnader	9	-113 948	-110 905	-137 600	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-865 374	-825 605	-877 825	-1 175 962
DRIFTSRESULTAT		276 710	303 683	229 175	43 038
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	756	2 064	0	0
Finanskostnader	11	-25 327	-35 442	-31 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 571	-33 378	-31 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		252 139	270 305	198 175	26 038
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		252 139	270 305		



BALANSE			
	Note	2020	2019
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			
Restanser på felleskostnader		0	175
Forskuddsbetalte kostnader		155 528	139 021
Driftskonto OBOS-banken		384 206	416 410
Sparekonto OBOS-banken		102 145	101 656
SUM OMLØPSMIDLER		641 879	657 262
SUM EIENDELER		2 288 102	2 303 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		1 014 733	762 595
SUM EGENKAPITAL		1 016 933	764 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	907 234	1 111 624
Borettsinnskudd	15	295 602	295 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 202 836	1 407 226
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 266	0
Leverandørgjeld		27 919	84 147
Påløpte renter		102	195
Annen kortsiktig gjeld	16	37 045	47 123
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 333	131 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 288 102	2 303 485
Pantstillelse	17	5 295 602	5 295 602
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2021

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	438 888
Leie lokale	306 640
Lån	248 796
TV	70 056
Garasje	40 560
Eiendomsskatt	37 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 142 084

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 411.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 962
SUM KONSULENTHONORAR	-6 962

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 576
Kostnader dugnader	-1 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-86 554

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 162
Vann- og avløpsavgift	-124 128
Feieavgift	-2 454
Renovasjonsavgift	-60 707
Ikke refundert eiendomsskatt utflyttere	11 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-213 328

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-447
Renhold ved firmaer	-90 546
Snørydding	-15 586
Trykksaker	-501
Andre kontorkostnader	-116
Porto	-522
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 948

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	489
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINTEKTER	756

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 327
--	---------



SUM FINANSKOSTNADER **-25 327****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. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 661 363
Nedbetalt tidligere	549 739
Nedbetalt i år	204 390

-907 234

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-907 234****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-295 602
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-295 602****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-36 000
----------------------	---------

Påløpte kostnader, strøm desember (faktura mottatt i 2021)	-1 045
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-37 045**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 602
Pantelån	907 234
TOTALT	1 202 836

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fibernet – Tv leverandør

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og fibernet. Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på telefon 915 09000 eller se på deres hjemmeside <https://www.telenor.no>.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

Opplåning av 1. mill. knyttet til vedlikehold og oppussing

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt et langsiktig lån i Obosbanken pålydende ca. 900.000. Ved overskudd, som vi har hatt de seinere åra, har vi hatt ekstraordinære innbetalinger/ nedbetalinger på dette lånet. Ved opplåning må imidlertid dette godkjennes av generalforsamlingen.

Pga. utfordringer for gjennomføring av vedlikeholdsarbeider under pandemien er det et etterslep på aktiviteter av hva vi hadde håpet å få utført i 2020. Regnskapet for 2020 er derfor gjort opp med et årsresultat på kr 252 139.- som foreslås overført til en vedlikeholdskonto slik at etterslepet kan tas igjen etter pandemien.

For å ha robusthet og handlingsrom for å få utført nødvendige oppgaver knyttet til bl.a. kartlegging/utbedring av piper og mindre setningsskader i portrom mm, ser vi behov for en opplåning for å finansiere dette. Det er også kommet nye forskriftskrav knyttet til tilrettelegging for el-billading der borettslaget er plikter å tilrettelegge for lading for de som leier garasje. I denne forbindelse vil det også være naturlig med en el-kartlegging for å få oversikt over det totale el-behovet for leilighetene.

Aktuelle tiltak knyttet til denne posten er:

- Pipeutbedring / kartlegging
- Utbedring av setningsskade
- Maling / oppgradering oppgang
- El. billading / evt. bedring av el-forsyning.
- Diverse vedlikehold

Styrets innstilling

Styret anbefales med dette å be andelseierne på årsmøtet om å godkjenne et låneopptak på Tot. 1. mill.

Forslag til vedtak

Årsmøtet om å godkjenner et låneopptak på Tot. 1. mill.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innspilling fra valgkomiteen.

Jeg har hatt kontakt med samtlige i dagens styre. Min oppfatning er at styret idag har en riktig sammensetning med riktig kompetanse og gjør en god og strukturert jobb på vegne av borettslaget.

Styret har innhentet en tilstandsrapport som tilsier at Borettslaget står overfor behov for oppgradering. Dette gjør det hensiktsmessig med kontinuitet i styret og en sammensetning av både de som har bodd her lenge og noen nye.

Det innstilles på at Christian velges for 2 år og slik at begge varamedlemmene Ingve og Berit velges for ett år til. De andre to er ikke på valg.

Snorre Fuhr

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Christian Anders Engh

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Berit Lund

Ingve Rosseland



Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomite Velges for 1 år

Snorre Fuhr



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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