



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 553 076 | 3 732 020 |
| Sum inntekter | | 3 553 076 | 3 732 020 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 262 048 | 258 161 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 128 317 | 129 053 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 350 544 | 2 431 436 |
| Sum kostnader | | 2 740 910 | 2 818 650 |
| Driftsresultat | | 812 167 | 913 370 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 764 | 10 382 |
| Sum finansinntekter | | 5 764 | 10 382 |
| Annen finanskostnad | | 472 762 | 570 966 |
| Sum finanskostnader | | 472 762 | 570 966 |
| Netto finans | | -466 998 | -560 584 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 345 169 | 352 787 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 345 169 | 352 787 |
| Årsresultat | | 345 169 | 352 787 |
| Totalresultat | | 345 169 | 352 787 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 345 169 | 352 787 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 345 169 | 352 787 |



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 | | 2 083 033 | 2 083 033 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 801 369 | 1 929 686 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 884 402 | 4 012 719 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 884 402 | 4 012 719 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | |
| Andre fordringer | | 6 369 | 667 361 |
| Sum fordringer | | 6 404 | 667 361 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 920 448 | 1 614 940 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 920 448 | 1 614 940 |
| Sum omløpsmidler | | 926 852 | 2 282 301 |
| SUM EIENDELER | | 4 811 254 | 6 295 020 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 2 | 105 400 | 105 400 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 105 400 | 105 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 605 264 | 13 950 432 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 605 264 | -13 950 432 |
| Sum egenkapital | | -13 499 864 | -13 845 032 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 17 342 640 | 18 040 151 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 832 550 | 832 550 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 175 190 | 18 872 701 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 175 190 | 18 872 701 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 180 | 3 410 |
| Leverandørgjeld | | 74 956 | 793 705 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 245 | 1 041 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 57 546 | 469 195 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 135 927 | 1 267 352 |
| Sum gjeld | | 18 311 117 | 20 140 053 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 811 254 | 6 295 020 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672710

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 553 076 | 3 732 020 |
| Sum inntekter | | 3 553 076 | 3 732 020 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 262 048 | 258 161 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 128 317 | 129 053 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 350 544 | 2 431 436 |
| Sum kostnader | | 2 740 910 | 2 818 650 |
| Driftsresultat | | 812 167 | 913 370 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 764 | 10 382 |
| Sum finansinntekter | | 5 764 | 10 382 |
| Annen finanskostnad | | 472 762 | 570 966 |
| Sum finanskostnader | | 472 762 | 570 966 |
| Netto finans | | -466 998 | -560 584 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 345 169 | 352 787 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 345 169 | 352 787 |
| Årsresultat | | 345 169 | 352 787 |
| Totalresultat | | 345 169 | 352 787 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 345 169 | 352 787 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 345 169 | 352 787 |



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

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 | | 2 083 033 | 2 083 033 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 801 369 | 1 929 686 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 884 402 | 4 012 719 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 884 402 | 4 012 719 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | |
| Andre fordringer | | 6 369 | 667 361 |
| Sum fordringer | | 6 404 | 667 361 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 920 448 | 1 614 940 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 920 448 | 1 614 940 |
| Sum omløpsmidler | | 926 852 | 2 282 301 |
| SUM EIENDELER | | 4 811 254 | 6 295 020 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 2 | 105 400 | 105 400 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | 105 400 | 105 400 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 13 605 264 | 13 950 432 |
| Sum opptjent egenkapital | -13 605 264 | -13 950 432 |
| Sum egenkapital | -13 499 864 | -13 845 032 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 17 342 640 | 18 040 151 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 832 550 | 832 550 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 18 175 190 | 18 872 701 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 175 190 | 18 872 701 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 180 | 3 410 |
| Leverandørgjeld | 74 956 | 793 705 |
| Skyldige offentlige avgifter | 1 245 | 1 041 |
| Annen kortsiktig gjeld | 57 546 | 469 195 |
| Sum kortsiktig gjeld | 135 927 | 1 267 352 |
| Sum gjeld | 18 311 117 | 20 140 053 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 811 254 | 6 295 020 |



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. SKATTETREKKSKONTO 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

3

Lønn og ytelser

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

5

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Solhaug Byggeselskap A/S

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 6. august 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Solhaug Byggeselskap A/S. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. august kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1061>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhaug Byggeselskap A/S

Arild Røed

Berit Brandvoll

Karen Marie Engeseth

Tom Meidell Helle

Bente Kjelstad



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 protokollvitne

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

Berit Brandvoll er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kathinka Skogheim Hagelundvn 40

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Solhaug Byggeselskap A/S

Aksjeselskapet består av 62 leiligheter knyttet til aksjer.

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

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

Gårds- og bruksnummer :

94 204 315



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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solhaug Byggeselskap A/S har ansatt flaggheiser og renholder på timebasis som representerer 0,1 årsverk.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i 2020

Om det spesielle året 2020:

Året 2020 har vært et helt spesielt år for alle. Covid-19 har skapt endring i alles hverdag og konsekvensene har vært alvorlige for mange. Styret har etter beste evne forsøkt å møte utfordringene. Allerede 17. mars 2020 gjennomførte styret historiens første styremøte på nett i Solhaug. Styret ble raskt vant til den nye hverdagen og gjennomførte totalt fjorten styremøter i 2020, som faktisk var tre flere enn i 2019. Styret savner likevel å møtes fysisk og mener det vil bli viktig å ta opp igjen denne praksisen så snart det blir anledning til det.

Smittesituasjonen har gitt oss flere utfordringer enn gjennomføring av styremøter. Dugnaden er i utgangspunktet en invitasjon til å samles, noe som har vært frarådet i hele perioden. Dugnaden ble i stedet til ryddehelger med oppfordring til å rydde hver for seg og unngå samlinger. Mange som sitter på hjemmekontor har også hatt mulighet til å rydde i egne saker, både på loft og i kjeller. Dette har gitt utslag på innlevert avfall. Styret merket seg en betydelig vekst i levert avfall både vår og høst.

Vaskeriene er et annet området som styret fant det problematisk å stenge. I stedet ble innsatsen på renhold økt og alle oppfordret til å følge smittevernsanbefalingene.

Etter nøye vurdering av smittevernreglene opp mot generalforsamlingen 2020, ble det besluttet at fysisk generalforsamling lot seg gjennomføre. Møtet ble nøye planlagt for å være innenfor gjeldende regelverk, bl.a. med tanke på avstand, trengsel i inngangspartier, spriting av hender og servering. Møtet gikk etter planen og det ble ikke meldt om noen uønskede hendelser. Smittevernreglene ble etter hvert strengere, og et slikt møte hadde ikke vært mulig å gjennomføre senere i 2020.

Allerede før Covid-19 kom til Norge hadde styret jobbet med å modernisere styrearbeidet. Godt hjulpet av nye IT-verktøy fra Obos, og med mulighet for å signere digitalt med BankID gjennom tjenesten til Digipost, var styret relativt godt forberedt på en digital hverdag. Obos sin tjeneste «styrerommet» gjør at styret kan sette opp alle styremøter og føre protokoller i systemet. Gjennom den samme tjenesten har også styremedlemmene tilgang til regnskapstall, kontaktinformasjon til beboere og mulighet for å lagre dokumenter. I tillegg har styret tatt i bruk Obos sin andre tjeneste for bedre kommunikasjon med beboere – Vibbo. Mange har registrert seg i Vibbo og får gjennom denne tjenesten raskere og bedre informasjon fra styret. Dessverre er det fortsatt beboere som ikke er registrert og som styret derfor vanskeligere når ut til, kanskje kun ved papirskriv i postkasse. Systemene støtter også utsendelse av epost og sms. Sms når ut til flest beboere, men ikke alle er registrert med mobilnummer heller.

Styrets viktigste oppgaver har tross smittesituasjonen ikke endret seg:

- a) Å lede Solhaug i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak
- b) Å behandle aktuelle saker
- c) Å ivareta beboernes interesser, eksempelvis:
 - Trivselsfaktorer som godt bomiljø og estetiske omgivelser
 - Godt vedlikehold, dvs. at bygningsmassen er i god teknisk stand
 - Moderne løsninger, både digitale og tekniske

**Flaggheising:**

Gabriel Skrede i nr. 15 heiser flagget på merkedagene. Vi takker for innsatsen.

Renhold:

Nora Kjelstad, i nr. 38 gjør rent i vaskeriene en gang i uken. Nora gjør også rent i Kvernstua etter behov. Vi takker for innsatsen.

Reneel Lauten, drevet av Linda Lauten i Bergensveien 32 gjør rent i trappene. Vi takker for innsatsen.

Beplantning:

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

Medlemmer i Grøntgruppa: Aina Nesse, Bente Kjelstad, Ingrid Mentzoni, Rigmor Andorsen og Berit Brandvoll.

Grøntgruppa gjorde flere befaringer i 2020 og hadde møter med gartner for å få råd. Det ble gjennomført beskjæring av busker og trær. Beboere kan også plante og pynte sine omgivelser. Det er mulig å søke styret om refundering av utgifter til beplantning. Søknad vurderes av styret fra sak til sak.

Dugnad

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

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

Kvernstua:

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

Vedlikehold:

Styret planlegger vedlikehold kontinuerlig og gjør nødvendige prioriteringer. Følgende punkter er aktuelle i overskuelig fremtid, dvs. 2021-2023.

- Infrastruktur for lading av biler
- Utskifting av brannrør i kjeller og på loft
- Utbedring av grøntområder

**Gjennomført vedlikehold/rehabilitering:**

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 553 076.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 740 910.

Resultat

Årets resultat på kr 345 169 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 790 925.

For øvrig 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 beregnet kr 2 301 500 til større vedlikehold som omfatter dørprosjektet og dreneringsarbeid.

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 har økt med kr 10 229. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhaug Byggeselskap A/S.

Lån

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solhaug Byggeselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhaug Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

A member firm of Ernst & Young Global Limited



- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 11. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 329 708 | 3 331 958 | 3 340 000 | 3 496 000 |
| Vaskeri | 10 | 29 155 | 28 062 | 25 000 | 25 000 |
| Andre inntekter | 3 | 194 213 | 372 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 3 553 076 | 3 732 020 | 3 365 000 | 3 521 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -62 049 | -58 161 | -68 000 | -68 000 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 16 | -128 317 | -129 053 | -130 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 750 | -5 625 | -6 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -109 710 | -106 930 | -82 000 | -84 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 016 | -366 862 | -10 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -752 268 | -454 485 | -335 000 | -2 301 500 |
| Forsikringer | | -181 703 | -201 487 | -182 000 | -187 600 |
| Kommunale avgifter | 9 | -529 203 | -490 182 | -529 186 | -534 700 |
| Energi/fyring | | -72 550 | -97 586 | -103 000 | -103 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -275 031 | -262 630 | -265 000 | -278 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -408 313 | -445 649 | -469 500 | -471 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 740 910 | -2 818 650 | -2 379 686 | -4 255 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 812 167 | 913 370 | 985 314 | -734 300 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 5 764 | 10 382 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -472 762 | -570 966 | -613 000 | -439 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -466 998 | -560 584 | -613 000 | -439 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 345 169 | 352 787 | 372 314 | -1 173 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 345 169 | 352 787 | | |



12

Solhaug Byggeselskap A/S

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 1 582 484 | 1 582 484 |
| Tomt | | 485 549 | 485 549 |
| Leiligheter/lokaler | 15 | 15 000 | 15 000 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 1 801 369 | 1 929 686 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 884 402 | 4 012 719 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 892 | 536 |
| Kundefordringer | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 666 825 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 2 477 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 146 625 | 545 961 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 773 823 | 1 068 979 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 926 852 | 2 282 301 |
| SUM EIENDELER | | 4 811 254 | 6 295 020 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 18 | 105 400 | 105 400 |
| Udekket tap | 19 | -13 605 264 | -13 950 432 |
| SUM EGENKAPITAL | | -13 499 864 | -13 845 032 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 20 | 17 342 640 | 18 040 151 |
| Annen langsiktig gjeld | 21 | 832 550 | 832 550 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 18 175 190 | 18 872 701 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 38 255 | 39 977 |
| Leverandørgjeld | | 74 956 | 793 705 |
| Skyldige offentlige avgifter | 22 | 1 245 | 1 041 |
| Påløpte renter | | 2 180 | 3 410 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 19 291 | 429 218 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 135 927 | 1 267 352 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 811 254 | 6 295 020 |



13

Solhaug Byggeselskap A/S

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 51 039 550 | 18 107 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 06.05.2021
Styret i Solhaug Byggeselskap AS

Arild Røed /s/

Berit Brandvoll /s/

Karen Marie Engeseth /s/

Tom Meidell Helle /s/

Bente Kjelstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 178 308 |
| Garasje | 156 000 |
| Felleskostnadstillegg | 2 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 336 708 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -7 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 329 708 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Kreditnota Andenæs VVS | 188 213 |
| Garasjer | 6 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 194 213 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn | -30 420 |
| Lønn rengjøringshjelp | -2 470 |
| Påløpte feriepenger | -4 071 |
| Arbeidsgiveravgift | -33 412 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 8 324 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -62 049 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 016 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -15 016 |

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

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -129 543 |
| Drift/vedlikehold VVS | -342 175 |
| Drift/vedlikehold elektro | -14 144 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -220 307 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -20 395 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -24 717 |
| Kostnader dugnader | -986 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -752 268 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -330 613 |
| Feieavgift | -9 190 |
| Renovasjonsavgift | -189 400 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -529 203 |

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Inntekter | 29 155 |
| SUM INNETEKTER VASKERI | 29 155 |

| | |
|--------------------|---------------|
| SUM VASKERI | 29 155 |
|--------------------|---------------|

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -3 500 |
| Container | -33 042 |
| Driftsmateriell | -900 |
| Lyspærer og sikringer | -2 073 |
| Vaktmestertjenester | -237 355 |
| Vakthold | -9 158 |
| Renhold ved firmaer | -91 171 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 611 |
| Trykksaker | -2 374 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 800 |
| Andre kontorkostnader | -1 552 |
| Telefon, annet | -4 380 |
| Porto | -2 368 |
| Bank- og kortgebyr | -4 030 |
| Velferdskostnader | -9 000 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -408 313 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 217 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 844 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 703 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 764 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -209 362 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -263 400 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -472 762 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Opprinnelig verdi bygninger | 1 582 484 |
| SUM BYGNINGER | 1 582 484 |

Gnr.94/bnr.204 M. flere

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|---------------|
| Kvernstua | 15 000 |
| SUM LEILIGHETER | 15 000 |

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

| | | | |
|--------------------------------|-----------|--|------------------|
| Vaskemaskin | | | |
| Tilgang 2016 | 202 765 | | |
| Avskrevet tidligere | -202 764 | | 1 |
| Vaskerianlegg | | | |
| Kostpris | 63 171 | | |
| Avskrevet tidligere | -10 529 | | |
| Avskrevet i år | -21 057 | | 31 585 |
| Vaskemaskin nr. 2 | | | |
| Kostpris | 46 067 | | |
| Avskrevet tidligere | -46 066 | | 1 |
| Tilgang 2010 | 1 168 160 | | |
| Tilgang 2011 | 1 513 329 | | |
| Avskrevet tidligere | -804 447 | | |
| Avskrevet i år | -107 260 | | 1 769 782 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 1 801 369 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -128 317 |

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|--|--------------|
| VASKE | | 2 477 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 2 477 |

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 400. 105 400
fordelt på 62 aksjer à kr 1 700.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

| | |
|---------------------------------|------------------|
| OVERKURSFOND | 1 136 510 |
| Salg av leilighet nr. 59 | |
| SUM INNSKUDD EGENKAPITAL | 1 241 910 |

**NOTE: 19****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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2017 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -6 994 910 | |
| Nedbetalt i år | 246 877 | |
| | | -9 748 033 |

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2009 | -14 599 981 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 554 740 | |
| Nedbetalt i år | 450 634 | |
| | | -7 594 607 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-17 342 640**

NOTE: 21**ANNEN
LANGSIKTIG
GJELD**

Andelsleilighet av 1951

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

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

Andelskapital av 1952

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

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

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-832 550**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 245 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -1 245 |

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -4 071 |
| Påløpte kostnader | -15 220 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -19 291 |

NOTE: 24

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|-------------------|
| Pantelån | 17 342 640 |
| TOTALT | 17 342 640 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 582 484 |
| Tomt | 485 549 |
| TOTALT | 2 068 033 |

Gjeld til OBOS på kr 18 040 151 er sikret med pant kr 18 107 000 i eiendommen til bokført verdi på kr 2 068 033.

Gjeld til aksjonærene:

Kr 326 350

kr 506 200

kr 832 550 er bokført gjeld til aksjonærene, men det er ingen pantesikkerhet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder: Arild Røed
Lilloseter veien 56 b, 0957 Oslo
E-post: Arild.Roed@nek.no

Styremedlem: Karen Marie Engeseth
Hagelundveien 58, 0963 Oslo
E-post: km-enge@online.no

Styremedlem: Bente Kjelstad
Hagelundveien 38, 0963 Oslo
E-post: bentekjelstad70@gmail.com

Varamedlem: Kolbjørn Helge Andreassen
Hagelundveien 42, 0963 Oslo
E-post: kolbjorna@hotmail.com

Varamedlem: Ludvig Fløtra
Hagelundveien 17, 0963 Oslo
E-post: Ludvig.flotra@hotmail.com

Valgkomite: Kristine Dihle Borgen
Hagelundveien 40, 0963 Oslo
E-post: kristinedb@hotmail.com

Valgkomite: Kathinka Skogheim
E-post: kati-sko@live.no

Kathinka Skogheim
Valgkomite Solhaug byggeselskap A/S

Annen informasjon om aksjeselskapet**Vibbo**

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

Hjemmeside

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

Skader

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

Systemnøkler og skilt ringeklokker

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

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

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

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

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

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Solhaug Byggeselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Parkering:

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgene

Leder: Arild Røed

Lilloseter veien 56 b, 0957 Oslo

E-post: Arild.Roed@nek.no

Styremedlem: Karen Marie Engeseth

Hagelundveien 58, 0963 Oslo

E-post: km-enge@online.no

Styremedlem: Bente Kjelstad

Hagelundveien 38, 0963 Oslo

E-post: bentekjelstad70@gmail.com

Varamedlem: Kolbjørn Helge Andreassen

Hagelundveien 42, 0963 Oslo

E-post: kolbjorna@hotmail.com

Varamedlem: Ludvig Fløtra

Hagelundveien 17, 0963 Oslo

E-post: Ludvig.flotra@hotmail.com

Valgkomite: Kristine Dihle Borgen

Hagelundveien 40, 0963 Oslo

E-post: kristinedb@hotmail.com

Valgkomite: Kathinka Skogheim

E-post: kati-sko@live.no



Kathinka Skogheim

Valgkomite Solhaug byggeselskap A/S

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Arild Røed

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Bente Kjelstad

Karen Marie Engeseth

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kolbjørn Helge Andreassen

Ludvig Fløtra

Valg av 2 Valgkomitee Velges for 1 år

Kathinka Skogheim

Kristine Dihle Borgen



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 innkreving 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: 22 86 55 00
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.