



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 593 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		338 363	327 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>338 363</b>	<b>327 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		382 731	286 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>382 731</b>	<b>286 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 368</b>	<b>40 640</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		436	908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436</b>	<b>908</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>436</b>	<b>908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 932	41 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 805 640	27 805 640
Sum varige driftsmidler		27 805 640	27 805 640
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 805 640	27 805 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 211	45 677
Sum fordringer		49 211	45 677
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 181	290 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 181	290 621
Sum omløpsmidler		302 392	336 298
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		207 114	251 046
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>207 114</b>	<b>251 046</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>247 114</b>	<b>291 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		27 805 640	27 805 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 805 640</b>	<b>27 805 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 805 640</b>	<b>27 805 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 278	13 252
Annen kortsiktig gjeld		32 000	32 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 278</b>	<b>45 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 860 918</b>	<b>27 850 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239065

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 593 776  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 919 593 776  
SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		338 363	327 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>338 363</b>	<b>327 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		382 731	286 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>382 731</b>	<b>286 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 368</b>	<b>40 640</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		436	908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>436</b>	<b>908</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>436</b>	<b>908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 932	41 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>



Organisasjonsnr: 919 593 776  
SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		27 805 640	27 805 640
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 805 640	27 805 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 211	45 677
Sum fordringer		49 211	45 677
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 181	290 621
Sum omløpsmidler		302 392	336 298
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		207 114	251 046



Sum opptjent egenkapital	207 114	251 046
Sum egenkapital	247 114	291 046
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	27 805 640	27 805 640
Sum annen langsiktig gjeld	27 805 640	27 805 640
Sum langsiktig gjeld	27 805 640	27 805 640
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	23 278	13 252
Annen kortsiktig gjeld	32 000	32 000
Sum kortsiktig gjeld	55 278	45 252
Sum gjeld	27 860 918	27 850 892
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>



Organisasjonsnr: 919 593 776  
SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

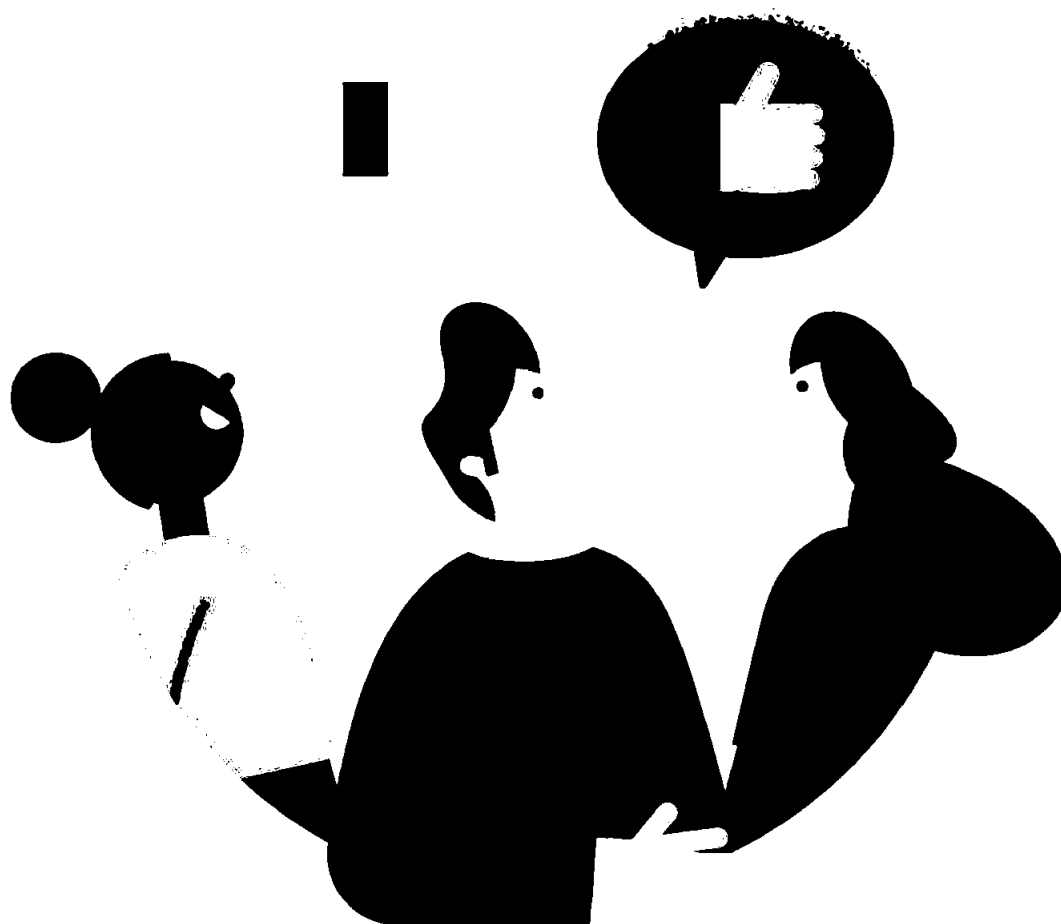
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

7766 Solbakken Kråkstad Borettslag





## Til andelseierne i Solbakken Kråkstad Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, 10. mars 2022 kl. 18:00 i Fellesleiligheten.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Solbakken Kråkstad Borettslag  
avholdes 10. mars 2022 kl. 18:00 i Felleleiligheten.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Kråkstad, 10.02.22  
Styret i Solbakken Kråkstad Borettslag

Knut Andresen/s/ Inger Aakervik/s/ Vibeke Berntsen/s/ Anne Saxebøl/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut Andresen	Gamleveien 22 A	2021-2023
Styremedlem	Inger Aakervik	Magasinparken 26	2021-2023
Styremedlem	Vibeke Berntsen	Tømmerveien 3	2021-2023
Styremedlem	Anne Saxebøl	Urbergs Vei 4	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Solbakken Kråkstad Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Solbakken Kråkstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919593776, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Elveveien 18 A til 18 H.

Gårds- og bruksnummer:

6 209

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.

Solbakken Kråkstad Borettslag har ingen fast 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, regnskaps sjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter i løpet av 2021.

Det har vært arbeid/møtevirksomhet i året som har gått.

Det har vært informasjon fra Egil til Styret og ett informasjonsmøte sammen med foreldre, angående sak med Asker Entreprenør.

Styreleder har sammen med Egil Soldal har hatt ett møte med utbygger angående reklamasjoner og utbedringer.

Det er også foretatt lydmåling som slår negativt ut på årsresultatet.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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



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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 335 388.

Andre inntekter kr. 2 975 består i hovedsak av innbetalinger for mat i 20/21.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 382 731.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulentonorar som blant lydmåling, analyse og levering av rapport fra Brekke Strand, videre energi/fyring og kommunale avgifter. Samtidig var det lavere kostnader til andre driftskostnader som snørydding og velferdskostnader, og til forsikring.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 43 932 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 247 114 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader sammenlignet med som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 5 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbakken Kråkstad Borettslag.

### **Lån**

Solbakken Kråkstad Borettslag har ingen lån.



## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på en økning på 4,1% for kontorlokale fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solbakken Kråkstad Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solbakken Kråkstad Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 919 593 776, KUNDENR. 7766

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>291 046</b>	<b>249 498</b>	<b>291 046</b>	<b>247 114</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-43 932	41 548	8 000	2 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>	<b>8 000</b>	<b>2 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>247 114</b>	<b>291 046</b>	<b>299 046</b>	<b>249 114</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	302 392	336 298
Kortsiktig gjeld	-55 278	-45 252
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>247 114</b>	<b>291 046</b>



## SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 919 593 776, KUNDENR. 7766

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	335 388	323 868	335 000	340 000
Andre inntekter	3	2 975	3 700	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>338 363</b>	<b>327 568</b>	<b>335 000</b>	<b>340 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-4 751	-6 416	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-43 005	-41 875	-42 000	-42 000
Konsulenthonorar	5	-52 285	-7 261	0	0
Drift og vedlikehold	6	-47 641	-20 250	-50 000	-50 000
Forsikringer		-19 540	-18 244	-25 000	-25 000
Kommunale avgifter	7	-109 352	-94 113	-90 000	-90 000
Energi/fyring		-43 926	-17 138	-24 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 082	-42 329	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	8	-19 149	-39 302	-45 000	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-382 731</b>	<b>-286 928</b>	<b>-329 000</b>	<b>-340 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-44 368</b>	<b>40 640</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	436	908	2 000	2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>436</b>	<b>908</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-43 932</b>	<b>41 548</b>	<b>8 000</b>	<b>2 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 548		
Fra opptjent egenkapital		-43 932	0		

**SOLBAKKEN KRÅKSTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 593 776, KUNDENR. 7766**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	24 545 640	24 545 640
Tomt		3 260 000	3 260 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 805 640</b>	<b>27 805 640</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		47 386	45 677
Andre kortsiktige fordringer	11	1 825	0
Driftskonto OBOS-banken		64 751	84 592
Driftskonto OBOS-banken II		25 173	24 023
Sparekonto OBOS-banken		163 257	182 006
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>302 392</b>	<b>336 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 5000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		207 114	251 046
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>247 114</b>	<b>291 046</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	12	16 789 640	16 789 640
Annen langsiktig gjeld	13	11 016 000	11 016 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 805 640</b>	<b>27 805 640</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 278	13 252
Annen kortsiktig gjeld	14	32 000	32 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 278</b>	<b>45 252</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 108 032</b>	<b>28 141 938</b>
Pantstillelse	15	16 789 640	16 789 640
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 10.02.2022

Styret i Solbakken Kråkstad Borettslag

Knut Andresen/s/

Inger Aakervik/s/

Vibeke Berntsen/s/

Anne Saxebøl/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	220 800
Lokale	114 588
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>335 388</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Felles mat 2021	1 825
Felles mat 2020	1 150
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 975</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 751.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 535
Brekke & Strand Akustikk AS	-43 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 285</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-24 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 310
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-47 641</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-109 352
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-109 352</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 388
Driftsmateriell	-877
Snørydding	-4 350
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-98
Drivstoff biler, maskiner osv.	-200
Bank- og kortgebyr	-2 147
Velferdskostnader	-8 039
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 149</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	436
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>436</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	24 545 640
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 545 640</b>

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.6/bnr.209

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

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felles middager for beboere for 2021 (innbetales i 2022) 1 825

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 825**

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017 -16 789 640

**SUM BORETTSINNSKUDD -16 789 640**

**NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd Husbanken -11 016 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -11 016 000**

Skal ikke betales tilbake forutsatt at eiendommen brukes ihht formålet i 20 år fra 2017.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne, mottatte gaver -32 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -32 000**

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 16 789 640

**TOTALT 16 789 640**

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

Bygninger 24 545 640

Tomt 3 260 000

**TOTALT 27 805 640**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

John Hoseth (Nordre Follo Kommune)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Knut Andresen, Gamleveien 22 A (styreleder)

Inger Aakervik, Magasinparken 26

Vibeke Berntsen, Tømmerveien 3

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1660595. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

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

**Kabel-TV**

GET er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe GET på telefon 21 54 54 54 eller besøke deres nettside [www.get.no](http://www.get.no)

**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 lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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

### **Bærekraft**

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



7766 Solbakken Kråkstad Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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