



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 653 806	14 352 521
Sum inntekter		8 653 806	14 352 521
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 510 561	1 005 576
Sum kostnader		1 551 637	1 046 652
Driftsresultat		7 102 169	13 305 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 958	32 759
Sum finansinntekter		27 958	32 759
Annen finanskostnad		229 818	600 568
Sum finanskostnader		229 818	600 568
Netto finans		-201 860	-567 809
Ordinært resultat før skattekostnad		6 900 310	12 738 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 900 310	12 738 061
Årsresultat		6 900 310	12 738 061
Totalresultat		6 900 310	12 738 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 900 310	12 738 061
Sum overføringer og disponeringer		6 900 310	12 738 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 904 000	78 904 000
Sum varige driftsmidler		78 904 000	78 904 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 301	68 003
Sum fordringer		97 301	68 003
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 271 180	2 391 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 271 180	2 391 931
Sum omløpsmidler		2 368 481	2 459 934
SUM EIENDELER		81 272 481	81 363 934

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 528 243	32 627 933
Sum opptjent egenkapital		39 528 243	32 627 933
Sum egenkapital		39 708 243	32 807 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 664 694	31 559 200
Øvrig langsiktig gjeld		16 442 000	16 442 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 106 694	48 001 200
Sum langsiktig gjeld		41 106 694	48 001 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		397 898	488 123
Leverandørgjeld		36 813	34 582
Annen kortsiktig gjeld		22 833	32 095
Sum kortsiktig gjeld		457 544	554 801
Sum gjeld		41 564 238	48 556 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 272 481	81 363 934



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305750

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 653 806	14 352 521
Sum inntekter		8 653 806	14 352 521
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 510 561	1 005 576
Sum kostnader		1 551 637	1 046 652
Driftsresultat		7 102 169	13 305 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 958	32 759
Sum finansinntekter		27 958	32 759
Annen finanskostnad		229 818	600 568
Sum finanskostnader		229 818	600 568
Netto finans		-201 860	-567 809
Ordinært resultat før skattekostnad		6 900 310	12 738 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 900 310	12 738 061
Årsresultat		6 900 310	12 738 061
Totalresultat		6 900 310	12 738 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 900 310	12 738 061
Sum overføringer og disponeringer		6 900 310	12 738 061



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 904 000	78 904 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 301	68 003
Sum fordringer		97 301	68 003
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 271 180	2 391 931
Sum omløpsmidler		2 368 481	2 459 934
SUM EIENDELER		81 272 481	81 363 934
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 528 243	32 627 933



Sum opptjent egenkapital	39 528 243	32 627 933
Sum egenkapital	39 708 243	32 807 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 664 694	31 559 200
Øvrig langsiktig gjeld	16 442 000	16 442 000
Sum annen langsiktig gjeld	41 106 694	48 001 200
Sum langsiktig gjeld	41 106 694	48 001 200
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	397 898	488 123
Leverandørgjeld	36 813	34 582
Annen kortsiktig gjeld	22 833	32 095
Sum kortsiktig gjeld	457 544	554 801
Sum gjeld	41 564 238	48 556 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 272 481	81 363 934



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5719 Solhøytunet 1 Borettslag





Til andelseierne i Solhøytunet 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 1800 på Grevlingen skole og kultursenter.

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 Solhøytunet 1 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 Solhøytunet 1 Borettslag
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 1800 på Grevlingen skole og kultursenter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Son, 14.03.2022
Styret i Solhøytunet 1 Borettslag

Bengt Vik Judith-Karin U. Adolfsen Lise Stubberud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bengt Vik	Husjordløkka 35
Styremedlem	Judith-Karin U. Adolfsen	Husjordløkka 69
Styremedlem	Lise Stubberud	Husjordløkka 55
Varamedlem	Kyrre Runar Haugan	Husjordløkka 23
Varamedlem	Wenche Lundh Skaugstad	Husjordløkka 63

Valgkomiteen

Kjell Meek	Husjordløkka 53
Kari Melin	Husjordløkka 9

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

Generelle opplysninger om Solhøytunet 1 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Solhøytunet 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991762523, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Husjordløkka 1 - 71

Gårds- og bruksnummer:
135 583

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.

Solhøytunet 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Dette året har det gått med mye tid til møtevirksomhet og drifte borettslaget.

Styret har også innhentet tilbud på maling og vedlikehold av fasade. Det har også gått med en del tid til å ordne med signaler til heis og Wifi i garasje, noe som har vært viktig med tanke på å kunne bruke heisen.

Bengt Vik



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 3 325 339.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 551 637.

Resultat

Årets resultat på kr 6 900 310 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Fratrullet avdrag og ekstraord. nedbet. IN-ordningen, er endringen i disponible midler kr. 5 804.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 5 328 467 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 5 804.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 910 937 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 1 287 00 til vedlikehold, og maling av fasade. Det er også planlagt vedlikehold av heisene.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 160 000,- i energikostnader som beregnet for hele 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 16 927. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøytunet 1 Borettslag.

Lån

Solhøytunet 1 Borettslag har to lån i Husbanken. Halvårlig forfall 0,89% flytende rente på begge lånene. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For andelsleiligheter som betaler for heis er det økning av felleskostnader. Eget brev er sendt til de det gjelder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solhøytunet 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhøytunet 1 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 avviklet.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 36VLW-7XLEO-6VZP7-4PPEY-XDLAC-6VA25



SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 905 133	1 610 282	1 905 133	1 910 937
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 900 310	12 738 061	2 223 000	478 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 566 039	-1 829 923	-1 683 000	-1 409 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-5 328 467	-10 613 286	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 804	294 852	540 000	-931 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 910 937	1 905 133	2 445 133	979 937
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 368 481	2 459 934		
Kortsiktig gjeld		-457 544	-554 801		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 910 937	1 905 133		



SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 794 367	2 430 491	2 034 840	1 591 956
Innkrevde felleskostnader	2	1 527 186	1 308 744	1 541 160	1 527 044
Andre inntekter	3	3 786	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 325 339	3 739 235	3 576 000	3 119 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-8 351	-9 395	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 005	-84 715	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-89 983	-18 702	-70 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-289 017	-200 921	-215 000	-1 287 000
Forsikringer		-226 981	-206 779	-205 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-301 971	-183 346	-210 000	-280 000
Energi/fyring		-194 821	-128 545	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 662	-57 536	-175 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-127 770	-115 637	-181 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 551 637	-1 046 652	-1 353 000	-2 460 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 773 702	2 692 583	2 223 000	659 000
Innbetalt andel fellesgjeld		5 328 467	10 613 286	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 102 169	13 305 869	2 223 000	659 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 958	32 759	0	0
Finanskostnader	12	-229 818	-600 568	0	-181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-201 860	-567 809	0	-181 000
ÅRSRESULTAT		6 900 310	12 738 061	2 223 000	478 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 900 310	12 738 061		



SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 858 000	76 858 000
Tomt		2 046 000	2 046 000
SUM ANLEGGSMIDLER		78 904 000	78 904 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 629	12 161
Forskuddsbetalte kostnader		63 672	55 842
Driftskonto OBOS-banken		453 661	363 599
Driftskonto OBOS-banken II		14 712	14 712
Sparekonto OBOS-banken		1 802 806	2 013 619
SUM OMLØPSMIDLER		2 368 481	2 459 934
SUM EIENDELER		81 272 481	81 363 934
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	14	39 528 243	32 627 933
SUM EGENKAPITAL		39 708 243	32 807 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 664 694	31 559 200
Borettsinnskudd	16	16 442 000	16 442 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 106 694	48 001 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 782	11 636
Leverandørgjeld		36 813	34 582
Påløpte renter		45 974	67 669
Påløpte avdrag		351 924	420 454
Annen kortsiktig gjeld	17	51	20 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		457 544	554 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 272 481	81 363 934



10

Solhøytunet 1 Borettslag

Pantstillelse	18	78 904 000	78 904 000
Garantiansvar			

Son, 14.03.2022
Styret i Solhøytunet 1 Borettslag

Bengt Vik /s/

Judith-karin U. Adolfsen /s/

Lise Stubberud /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 086 864
Kabel-tv	172 368
Bidrag malerkostnader	120 000
10-1,10-2 drift	80 304
Garasje	49 200
Carport	9 600
Bod	4 800
Tillegg fryseboks	2 550
Strøm elbil	2 100
Parkering	1 200
Tilbakebet strøm bil	-1 800
Kapitalkost. lån 2	902 283
Kapitalkostnader på IN-lån	890 010
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 067
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 007
Overført til kapitalkostnader	-1 794 367
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 527 186

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling i forbindelse med forsikringssak	3 750
Inntektsføring kundereskontro	36
SUM ANDRE INNTEKTER	3 786

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

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-80 995
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 988
SUM KONSULENTHONORAR	-89 983

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 696
Drift/vedlikehold elektro	-2 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 728
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 945
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 549
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 061
Kostnader dugnader	-1 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-289 017

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 611
Renovasjonsavgift	-82 360
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 971

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

Container	-3 036
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 895
Renhold ved firmaer	-57 150
Snørydding	-17 500
Andre fremmede tjenester	-17 712
Kontor- og datarekvisita	-759
Trykksaker	-821
Andre kontorkostnader	-125
Porto	-962
Bank- og kortgebyr	-2 767
Velferdskostnader	-1 044
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 770

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 806
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 945
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 207
SUM FINANSINTEKTER	27 958

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-114 954
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-113 374
Renter på leverandørgjeld	-1 490
SUM FINANSKOSTNADER	-229 818

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	37 040 000
Tilgang 2008	41 864 000
Tomteverdi skilt ut regnskapsmessig	-2 046 000
SUM BYGNINGER	76 858 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.135/bnr.583

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 362 639
Egenkapital fra IN tidligere år	21 174 850
Egenkapital fra IN 2021	5 328 467
Reduksjon EK fra IN	-8 337 713
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 528 243

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken - Dellån 20	
Renter 31.12: 0,729 %, løpetid 31 år	
Opprinnelig, 2008	-32 830 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 023 566
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	776 123
Nedbetalt tidligere, IN	11 872 936
Nedbetalt i år, IN	2 793 401
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-12 363 974

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken - Dellån 10	
Renter 31.12: 0,729 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008	-29 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 704 384
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	789 916
Nedbetalt tidligere, IN	9 301 914
Nedbetalt i år, IN	2 535 066
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-12 300 720

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-24 664 694
-----------------------------------	--------------------

Lånet er etannuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Opprinnelig 2007	-16 442 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 442 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-51
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 442 000
Pantelån	24 664 694
Påløpte avdrag	351 924
Beregnete IN-forpliktelser	9 983 350
TOTALT	51 441 968

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

Bygninger	76 858 000
Tomt	2 046 000
TOTALT	78 904 000

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 88086210. 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



5719 Solhøytunet 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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