



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 120 730	1 112 056
Sum inntekter		1 120 730	1 112 056
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	37 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 467	5 467
Annen driftskostnad		660 766	704 848
Sum kostnader		700 463	747 666
Driftsresultat		420 267	364 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		406	379
Sum finansinntekter		406	379
Annen finanskostnad		185 830	223 638
Sum finanskostnader		185 830	223 638
Netto finans		-185 424	-223 259
Ordinært resultat før skattekostnad		234 843	141 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		234 843	141 131
Årsresultat		234 843	141 131
Totalresultat		234 843	141 131
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 843	141 131
Sum overføringer og disponeringer		234 843	141 131



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		21 700 000	21 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 011	10 478
Sum varige driftsmidler		21 705 011	21 710 478
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		6 000	6 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 000	6 000
Sum anleggsmidler		21 711 011	21 716 478
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 566	18 026
Sum fordringer		21 566	18 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 646	287 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 646	287 306
Sum omløpsmidler		267 212	305 332
SUM EIENDELER		21 978 223	22 021 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 704 550	5 469 708
Sum opptjent egenkapital		5 704 550	5 469 708
Sum egenkapital		5 705 750	5 470 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 493 552	9 791 788
Øvrig langsiktig gjeld		6 740 000	6 740 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 233 552	16 531 788
Sum langsiktig gjeld		16 233 552	16 531 788
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 093	1 017
Leverandørgjeld		23 411	82
Skyldige offentlige avgifter			133
Annen kortsiktig gjeld		14 416	17 882
Sum kortsiktig gjeld		38 920	19 115
Sum gjeld		16 272 472	16 550 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 978 223	22 021 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336092

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 120 730	1 112 056
Sum inntekter		1 120 730	1 112 056
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	37 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 467	5 467
Annen driftskostnad		660 766	704 848
Sum kostnader		700 463	747 666
Driftsresultat		420 267	364 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		406	379
Sum finansinntekter		406	379
Annen finanskostnad		185 830	223 638
Sum finanskostnader		185 830	223 638
Netto finans		-185 424	-223 259
Ordinært resultat før skattekostnad		234 843	141 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		234 843	141 131
Årsresultat		234 843	141 131
Totalresultat		234 843	141 131
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 843	141 131
Sum overføringer og disponeringer		234 843	141 131



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE BORETTSLAG

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	21 700 000	21 700 000
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5 011	10 478
---	-------	--------

Sum varige driftsmidler	21 705 011	21 710 478
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	6 000	6 000
-----------------------------------	-------	-------

Sum finansielle anleggsmidler	6 000	6 000
-------------------------------	-------	-------

Sum anleggsmidler	21 711 011	21 716 478
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	21 566	18 026
------------------	--------	--------

Sum fordringer	21 566	18 026
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	245 646	287 306
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	245 646	287 306
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	267 212	305 332
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	21 978 223	22 021 810
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 704 550	5 469 708
Sum opptjent egenkapital	5 704 550	5 469 708
Sum egenkapital	5 705 750	5 470 908
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 493 552	9 791 788
Øvrig langsiktig gjeld	6 740 000	6 740 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 233 552	16 531 788
Sum langsiktig gjeld	16 233 552	16 531 788
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 093	1 017
Leverandørgjeld	23 411	82
Skyldige offentlige avgifter		133
Annen kortsiktig gjeld	14 416	17 882
Sum kortsiktig gjeld	38 920	19 115
Sum gjeld	16 272 472	16 550 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 978 223	22 021 810



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE 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

4959 Solbo Terrasse Borettslag





Til andelseierne i Solbo Terrasse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 18. mai 2022 kl. 19.00 hos OBOS, Storgt. 51 – ved siden av Parken Legesenter.

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 Solbo Terrasse 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 Solbo Terrasse Borettslag
avholdes 18. mai 2022 kl. 19.00 hos OBOS, Storgt. 51 –
ved siden av Parken Legesenter.

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. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Elverum, 1. april 2022
Styret i Solbo Terrasse Borettslag

Ingeborg Berven Lillemor W Kristiansen Eli Thingstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingeborg Berven	St.Hanshaugen 13
Styremedlem	Lillemor W Kristiansen	St.Hanshaugen 13
Styremedlem	Eli Thingstad	St.Hanshaugen 13 D
Varamedlem	Eira Tveit Aspholm	Langholsvegen 1069
Varamedlem	Wenche Smebakk	Elvarheimgata 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ingeborg Berven St.Hanshaugen 13

Varadelegert
Lillemor W Kristiansen St.Hanshaugen 13

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

Generelle opplysninger om Solbo Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Solbo Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529737, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

St.Hanshaugen 13, 2409 Elv

Gårds- og bruksnummer:

31 1143

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.

Solbo Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



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 1 120 730,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 700 463,-.

Resultat

Årets resultat på kr 234 843,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 228 292,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 166 500,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 64 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 60 000,-.. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbo Terrasse Borettslag.

Lån

Solbo Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med 38 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solbo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 7. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

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.	286 218	154 463	286 218	228 291
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	234 843	141 131	344 000	327 500
Tilbakeføring av avskrivning 13	5 467	5 467	0	5 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-298 236	-264 843	-298 000	-305 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-57 926	131 755	46 000	27 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	228 292	286 217	332 218	255 791

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	267 212	305 332
Kortsiktig gjeld	-38 920	-19 115
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	228 292	286 217



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		455 978	474 340	452 556	449 736
Innkrevde felleskostnader	2	664 752	637 716	664 444	698 264
SUM DRIFTSINTEKTER		1 120 730	1 112 056	1 117 000	1 148 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-12 351	0	-5 000
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-5 467	-5 467	0	-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 600	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-37 155	-36 250	-39 000	-38 000
Konsulenthonorar	6	-10 246	-12 180	-12 000	-12 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-155 449	-278 807	-112 000	-100 000
Forsikringer		-56 538	-52 953	-56 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-157 636	-163 051	-166 500	-166 500
Energi/fyring		-69 525	-25 583	-26 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 292	-55 492	-58 000	-64 000
Andre driftskostnader	9	-106 826	-73 533	-81 100	-104 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-700 463	-747 666	-588 000	-646 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		420 267	364 390	529 000	501 500
DRIFTSRESULTAT		420 267	364 390	529 000	501 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	406	379	0	0
Finanskostnader	11	-185 830	-223 638	-185 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-185 424	-223 259	-185 000	-174 000
ÅRSRESULTAT		234 843	141 131	344 000	327 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		234 843	141 131		



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	19 750 000	19 750 000
Tomt		1 950 000	1 950 000
Andre varige driftsmidler	13	5 011	10 478
Aksjer og andeler	14	6 000	6 000
SUM ANLEGGSMIDLER		21 711 011	21 716 478
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 712	16 538
Andre kortsiktige fordringer	15	3 854	1 488
Driftskonto OBOS-banken		58 023	100 089
Sparekonto OBOS-banken		187 623	187 217
SUM OMLØPSMIDLER		267 212	305 332
SUM EIENDELER		21 978 223	22 021 810

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

Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Annen egenkapital	16	5 704 550	5 469 708
SUM EGENKAPITAL		5 705 750	5 470 908

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 493 552	9 791 788
Borettsinnskudd	18	6 740 000	6 740 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 233 552	16 531 788

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		23 411	82
Skyldige offentlige avgifter		0	133
Påløpte renter		1 093	1 017
Annen kortsiktig gjeld	19	14 416	17 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 920	19 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 978 223	22 021 810
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	23 100 000	23 100 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 1. april 2022
Styret i Solbo Terrasse Borettslag

Ingeborg Berven/s/

Lillemor W Kristiansen/s/

Eli Thingstad/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	664 752
Kapitalkostnader på IN-lån	451 354
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 624
Overført til kapitalkostnader	-455 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	664 752

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 246
SUM KONSULENTHONORAR	-10 246

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 027
Drift/vedlikehold VVS	-2 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 393
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 449

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 802
Vann- og avløpsavgift	-36 090
Feieavgift	-1 260
Renovasjonsavgift	-45 484
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 636

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 954
Lyspærer og sikringer	-6 346
Vaktmestertjenester	-34 460
Renhold ved firmaer	-13 911
Snørydding	-27 890
Gressklipping	-15 580
Kontor- og datarekvisita	-1 425
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 826

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	406
SUM FINANSINNTEKTER	406

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 837
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 993
SUM FINANSKOSTNADER	-185 830

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	19 750 000
SUM BYGNINGER	19 750 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.31/bnr.1143

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris 2019	16 400
Avskrevet tidligere	-5 922
Avskrevet i år	-5 467

5 011

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 5 011**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 467****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført

etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 12, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 6 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000,-.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 854
--------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 3 854**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 501 650
Egenkapital fra IN tidligere	3 878 168
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-675 268

SUM ANNEN EGENKAPITAL 5 704 550

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt tidligere	9 494	
Nedbetalt i år	23 095	
		-217 411

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2008	-15 110 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 680 550	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	275 141	
Nedbetalt tidligere, IN	3 878 168	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-9 276 141

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 493 552**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2006 **-6 740 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-6 740 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Påløpte kostnader **-14 416****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-14 416****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 740 000
Pantelån	9 493 552
Beregnete IN-forpliktelse	3 202 900
TOTALT	19 436 452

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

Bygninger	19 750 000
Tomt	1 950 000
TOTALT	21 700 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lai Alexander Holmsen, St. Hanshaugen 13 A

Marianne Synstad, St. hanshaugen 13 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Lillemor W. Kristiansen, Stl. hanshaugen 13

Eli Thingstad, St. Hanshaugen13

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lai Alexander Holmsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marianne Synstad

I styret for Solbo Terrasse Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627281. 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 **30.03. og 30.09.** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



4959 Solbo Terrasse 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.