



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 430 514
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		990 864	990 864
Sum inntekter		990 864	990 864
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 204	22 204
Annen driftskostnad		532 958	1 161 289
Sum kostnader		623 622	1 249 553
Driftsresultat		367 242	-258 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324	1 995
Sum finansinntekter		324	1 995
Annen finanskostnad		18 575	40 396
Sum finanskostnader		18 575	40 396
Netto finans		-18 251	-38 401
Ordinært resultat før skattekostnad		348 991	-297 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 991	-297 090
Årsresultat		348 991	-297 090
Totalresultat		348 991	-297 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 991	-297 090
Sum overføringer og disponeringer		348 991	-297 090



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		6 172 669	6 172 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		105 696	127 900
Sum varige driftsmidler		6 278 365	6 300 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 278 365	6 300 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 841	23 761
Sum fordringer		24 841	23 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 904	378 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 904	378 299
Sum omløpsmidler		517 746	402 060
SUM EIENDELER		6 796 111	6 702 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 605 503	3 256 512
Sum opptjent egenkapital		3 605 503	3 256 512
Sum egenkapital		3 606 703	3 257 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 002 131	2 265 460
Øvrig langsiktig gjeld		1 050 000	1 050 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 052 131	3 315 460
Sum langsiktig gjeld		3 052 131	3 315 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120 056	123 582
Leverandørgjeld		16 500	5 874
Annen kortsiktig gjeld		720	
Sum kortsiktig gjeld		137 277	129 457
Sum gjeld		3 189 408	3 444 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 796 111	6 702 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224732

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 430 514
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		990 864	990 864
Sum inntekter		990 864	990 864
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 204	22 204
Annen driftskostnad		532 958	1 161 289
Sum kostnader		623 622	1 249 553
Driftsresultat		367 242	-258 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324	1 995
Sum finansinntekter		324	1 995
Annen finanskostnad		18 575	40 396
Sum finanskostnader		18 575	40 396
Netto finans		-18 251	-38 401
Ordinært resultat før skattekostnad		348 991	-297 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 991	-297 090
Årsresultat		348 991	-297 090
Totalresultat		348 991	-297 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 991	-297 090
Sum overføringer og disponeringer		348 991	-297 090



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN 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		6 172 669	6 172 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		105 696	127 900
Sum varige driftsmidler		6 278 365	6 300 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 278 365	6 300 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 841	23 761
Sum fordringer		24 841	23 761
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 904	378 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 904	378 299
Sum omløpsmidler		517 746	402 060
SUM EIENDELER		6 796 111	6 702 629
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	3 605 503	3 256 512
Sum opptjent egenkapital	3 605 503	3 256 512
Sum egenkapital	3 606 703	3 257 712
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 002 131	2 265 460
Øvrig langsiktig gjeld	1 050 000	1 050 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 052 131	3 315 460
Sum langsiktig gjeld	3 052 131	3 315 460
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	120 056	123 582
Leverandørgjeld	16 500	5 874
Annen kortsiktig gjeld	720	
Sum kortsiktig gjeld	137 277	129 457
Sum gjeld	3 189 408	3 444 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 796 111	6 702 629



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN 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

3211 Øvre Solåsen Borettslag





Til andelseierne i Øvre Solåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 19. april 2022 kl. 18.00 i Kirkerønningen 50B.

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 Øvre Solåsen 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 Øvre Solåsen Borettslag
avholdes 19. april 2022 kl. 18.00 i Kirkerønningen 50B.

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 1 styremedlem 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

Tønsberg, 08.04.2022
Styret i Øvre Solåsen Borettslag

Solfrid Erlingsen /s/ Edvin André Jansen Hultberg/s/ Julie Gran Jacobsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solfrid Erlingsen	Kirkerønningen 50 B
Styremedlem	Edvin André Jansen Hultberg	Molandveien 1
Styremedlem	Julie Gran Jacobsen	Kirkerønningen 46 A
Varamedlem	Silje Marlen S. Andersen	Kirkerønningen 44 A
Varamedlem	Victoria Zimmermann Svee	Kirkerønningen 44 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kenny Andre Madsen Kirkerønningen 44 B

Varadelegert

Edvin André Jansen Hultberg Molandveien 1

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

Generelle opplysninger om Øvre Solåsen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Øvre Solåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981430514, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

254 99

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.

Øvre Solåsen 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

Styret har vedtatt budsjett for 2022. Befaring med maler er gjennomført, noe er rettet opp.

Styret jobber med fellesplen, eierskap og ansvar for vedlikehold.

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 **990 864**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-623 622**.

Resultat

Årets resultat på kr 348 991,- 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 **380 469** 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.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Øvre Solåsen Borettslag har lån i Husbanken og Eika Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211

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.		272 603	799 204	272 603	380 469
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		348 991	-297 090	301 537	370 180
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 204	22 204	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-263 329	-251 715	-261 000	-252 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		107 866	-526 601	40 537	118 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		380 469	272 603	313 140	498 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		517 746	402 060		
Kortsiktig gjeld		-137 277	-129 457		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		380 469	272 603		



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	990 864	990 864	991 000	991 000
Andre inntekter		0	0	10 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		990 864	990 864	1 001 000	999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-22 204	-22 204	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 318	-4 191	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-67 485	-65 840	-67 486	-69 172
Konsulenthonorar	6	-2 685	-21 677	-5 500	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-182 528	-805 165	-250 000	-170 000
Forsikringer		-39 937	-37 733	-38 865	-40 420
Kommunale avgifter	8	-125 823	-116 193	-125 000	-135 147
Energi/fyring		-8 097	-8 934	-9 500	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 205	-92 404	-94 252	-100 121
Andre driftskostnader	9	-2 481	-6 752	-10 500	-7 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-623 622	-1 249 553	-676 463	-612 820
DRIFTSRESULTAT		367 242	-258 689	324 537	386 180
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	324	1 995	0	0
Finanskostnader	11	-18 575	-40 396	-23 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 251	-38 401	-23 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		348 991	-297 090	301 537	370 180
Til opptjent egenkapital		348 991	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-297 090		



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 572 669	5 572 669
Tomt		600 000	600 000
Andre varige driftsmidler	13	105 696	127 900
SUM ANLEGGSMIDLER		6 278 365	6 300 569
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 841	23 761
Driftskonto OBOS-banken		367 424	203 142
Sparekonto OBOS-banken		125 481	175 157
SUM OMLØPSMIDLER		517 746	402 060
SUM EIENDELER		6 796 111	6 702 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		3 605 503	3 256 512
SUM EGENKAPITAL		3 606 703	3 257 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 002 131	2 265 460
Borettsinnskudd	15	1 050 000	1 050 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 052 131	3 315 460
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 500	5 874
Påløpte renter		8 056	12 765
Påløpte avdrag		112 000	110 817
Annen kortsiktig gjeld	16	720	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 277	129 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 796 111	6 702 629
Pantstillelse	17	8 144 000	8 144 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 10.03.2022			
Styret i Øvre Solåsen Borettslag			

Solfrid Erlingsen/s/

Edvin Andre Jansen Hultberg/s/ Julie Gran Jacobsen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	901 440
Mediaprodukter	89 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	990 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 935
SUM KONSULENTHONORAR	-2 685

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 622
Drift/vedlikehold VVS	-24 750
Drift/vedlikehold elektro	-15 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 143
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-182 528

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 360
Kommunale avgifter	-35 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 823

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-206
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 481

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	324
SUM FINANSINNTEKTER	324

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 590
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 985
SUM FINANSKOSTNADER	-18 575

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	6 172 669
Utskilt tomteverdi	-600 000
SUM BYGNINGER	5 572 669

Tomten ble kjøpt i 1999.
Gnr.254/bnr.99

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap	
Kostpris	155 428
Avskrevet tidligere	-27 528
Avskrevet i år	-22 204
	105 696
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	105 696

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 204
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2012	-350 000
Nedbetalt tidligere	283 782
Nedbetalt i år	39 457
	-26 761

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-5 064 000
Nedbetalt tidligere	2 864 758
Nedbetalt i år	223 872
	-1 975 370

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 002 131
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 050 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 050 000

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-720

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 050 000
Pantelån	2 002 131
Påløpte avdrag	112 000
TOTALT	3 164 131

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

Bygninger	5 572 669
Tomt	600 000
TOTALT	6 172 669



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Solåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Solåsen 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GDS6J-DONF-ZZ802-UJDE6-65UL4-H8XKF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-15 13:35:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GDS6J-DONF-ZZ802-UJDE6-65UL4-H8XKF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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 561619. 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.

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.



3211 Øvre Solåsen 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.