



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 900 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Emma Rendum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		338 568	370 176
Sum inntekter		338 568	370 176
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	122 213	119 198
Sum kostnader		122 212	119 197
Driftsresultat		216 356	250 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178	136
Sum finansinntekter		178	136
Annen rentekostnad		162 890	183 948
Sum finanskostnader		-162 712	-183 812
Netto finans		-162 712	-183 812
Ordinært resultat før skattekostnad		53 643	67 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 643	67 166
Årsresultat		53 644	67 167
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-20 001	0
Sum overføringer og disponeringer		-20 001	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	9 505 950	9 505 950
Sum varige driftsmidler		9 505 950	9 505 950
Sum anleggsmidler		9 505 950	9 505 950
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	16 968	16 012
Sum fordringer		16 968	16 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 969	175 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 969	175 503
Sum omløpsmidler		240 937	191 515
SUM EIENDELER		9 746 887	9 697 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		166 163	132 520
Sum egenkapital		206 164	152 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 500 508	9 500 319
Sum annen langsiktig gjeld		9 500 508	9 500 319
Sum langsiktig gjeld	9	9 500 508	9 500 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 439	18 904
Annen kortsiktig gjeld		14 776	25 723
Sum kortsiktig gjeld		40 215	44 626
Sum gjeld		9 540 723	9 544 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 746 887	9 697 465



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 628875

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 900 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Emma Rendum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 916 900 449
SOLBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		338 568	370 176
Sum inntekter		338 568	370 176
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	122 213	119 198
Sum kostnader		122 212	119 197
Driftsresultat		216 356	250 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178	136
Sum finansinntekter		178	136
Annen rentekostnad		162 890	183 948
Sum finanskostnader		-162 712	-183 812
Netto finans		-162 712	-183 812
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 643	67 166
Årsresultat		53 644	67 167
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-20 001	0
Sum overføringer og disponeringer		-20 001	0



Organisasjonsnr: 916 900 449
SOLBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	9 505 950	9 505 950
Sum varige driftsmidler		9 505 950	9 505 950
Sum anleggsmidler		9 505 950	9 505 950
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	16 968	16 012
Sum fordringer		16 968	16 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 969	175 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 969	175 503
Sum omløpsmidler		240 937	191 515
SUM EIENDELER		9 746 887	9 697 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		166 163	132 520
Sum egenkapital		206 164	152 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 500 508	9 500 319
Sum annen langsiktig gjeld		9 500 508	9 500 319



Sum langsiktig gjeld	9	9 500 508	9 500 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 439	18 904
Annen kortsiktig gjeld		14 776	25 723
Sum kortsiktig gjeld		40 215	44 626
Sum gjeld		9 540 723	9 544 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 746 887	9 697 465



Organisasjonsnr: 916 900 449
SOLBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler Solbakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	146 889	79 126
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	53 644	67 167
Avdrag langsiktig gjeld	189	597
B. Årets endring disponible midler	53 833	67 764
C. Disponible midler UB	200 722	146 889
Omløpsmidler	240 937	191 515
- Kortsiktig gjeld	40 215	44 626
C. Disponible midler	200 722	146 889

Solbakken Borettslag



Resultat Solbakken Borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		142 416	109 896	142 392	145 610
Renter		171 000	235 128	171 000	190 000
TV/Internett		25 152	25 152	25 152	25 152
Sum inntekter		338 568	370 176	338 544	360 762
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		2 559	5 333	5 850	5 850
Forretningsførerhonorar		15 499	14 666	16 380	16 940
Andre forvaltningstjenester		0	0	625	625
Andre fremmede tjenester		0	0	1 200	1 200
Vedlikehold	1	16 661	15 920	31 500	31 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 519	2 872	0	0
TV/Internett		23 950	22 745	25 152	25 152
Forsikring	2	16 521	15 376	16 567	17 860
Kontorrekvisita, trykksaker		280	194	300	300
Porto		300	255	500	500
Kontingenter		1 458	1 458	1 458	1 458
Kommunale avgifter	3	40 683	37 636	44 662	45 927
Andre driftsutgifter	4	2 783	2 743	3 350	3 450
Sum driftskostnader		122 212	119 197	147 544	150 762
Driftsresultat		216 356	250 979	191 000	210 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		178	136	0	0
Rentekostnad		162 890	183 948	171 000	190 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-162 712	-183 812	-171 000	-190 000
Resultat som overføres fri egenkapital		53 644	67 167	20 000	20 000
Av dette overføres til fond		-20 001	0	0	0

Solbakken Borettslag



Balanse Solbakken Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 9	243 950	243 950
Bygninger	5, 9	9 262 000	9 262 000
Sum anleggsmidler		9 505 950	9 505 950
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	16 968	16 012
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		223 969	175 503
Sum omløpsmidler		240 937	191 515
SUM EIENDELER		9 746 887	9 697 465

Solbakken Borettslag



Balanse Solbakken Borettslag 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Fond/ avsetninger		20 001	0
Opptjent egenkapital		132 520	132 520
Årets resultat		33 643	0
Sum egenkapital		206 164	152 520
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	7	7 125 508	7 125 319
Borettsinnskudd	8	2 375 000	2 375 000
Sum langsiktig gjeld	9	9 500 508	9 500 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 439	18 904
Annen kortsiktig gjeld		14 776	25 723
Sum kortsiktig gjeld		40 215	44 626
SUM GJELD		9 540 723	9 544 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 746 887	9 697 465

31.12.2021
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Emma Rendum
Leder

Eva Berg
Styremedlem

Torun Riise
Styremedlem

Solbakken Borettslag



Noter 2021 Solbakken Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

Note 1 - Vedlikehold

	2021	2020
Sommer- og vinterkostnader	8 958	2 240
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	9 180
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	4 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 579	0
Reparasjon og vedlikehold annet	5 124	0
Sum	16 661	15 920

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

Note 2 - Forsikring

	2021	2020
Forsikringspremie	16 012	14 821
Premie sikringsfond felleskostnader	509	555
Sum	16 521	15 376

Note 3 - Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	31 530	28 275
Eiendomsskatt	9 153	9 362
Sum	40 683	37 636

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
Bank og kortgebyrer	2 783	2 743
Sum	2 783	2 743

Noter



Noter 2021 Solbakken Borettslag

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 262 000	243 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 262 000	243 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 262 000	243 950
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 6 - Andre fordringer

	2021	2020
Forskuddsbetalt	16 968	16 012
Sum	16 968	16 012

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841424775
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	2.45 %
Betingelser:	10 års avdragsfrihet
Beregnet innfridd:	02.03.2057
Opprinnelig lånebeløp:	7 125 000
Lånesaldo 01.01:	7 125 319
Avdrag i perioden:	-189
Lånesaldo 31.12:	7 125 508
Saldo 5 år frem i tid:	7 125 508

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 837 631	3 675 262
	2	1 725 123	3 450 246

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 44841424775 har første avdrag 02.03.2027 med kr 12 817	2	1 837 631	3 305
	2	1 725 123	3 103

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

Noter



Noter 2021 Solbakken Borettslag

Note 8 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	2 375 000	2 375 000
Sum	2 375 000	2 375 000

Noter



Noter 2021 Solbakken Borettslag
--

Note 9 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 9 500 508,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 505 950,-

Noter



Resultat og balanse med noter for Solbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken Borettslag

Styreleder	Emma Rendum (sign.)	19.05.2022
Styremedlem	Torun Riise (sign.)	01.05.2022
Styremedlem	Eva Berg (sign.)	25.04.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Solbakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbakken 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Steinkjer, 20. mai 2022
Ernst & Young AS

Tore Eggen
statsautorisert revisor