



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 234 802
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 616 166	9 555 405
Sum inntekter		9 616 166	9 555 405
Kostnader			
Lønnskostnad		198 180	171 150
Annen driftskostnad		3 170 304	2 664 097
Sum kostnader		3 368 484	2 835 247
Driftsresultat		6 247 682	6 720 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 412	7 171
Sum finansinntekter		7 412	7 171
Annen finanskostnad		775 351	899 397
Sum finanskostnader		775 351	899 397
Netto finans		-767 940	-892 226
Ordinært resultat før skattekostnad		5 479 742	5 827 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 479 742	5 827 931
Årsresultat		5 479 742	5 827 931
Totalresultat		5 479 742	5 827 931
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 479 742	5 827 931
Sum overføringer og disponeringer		5 479 742	5 827 931



Balanse

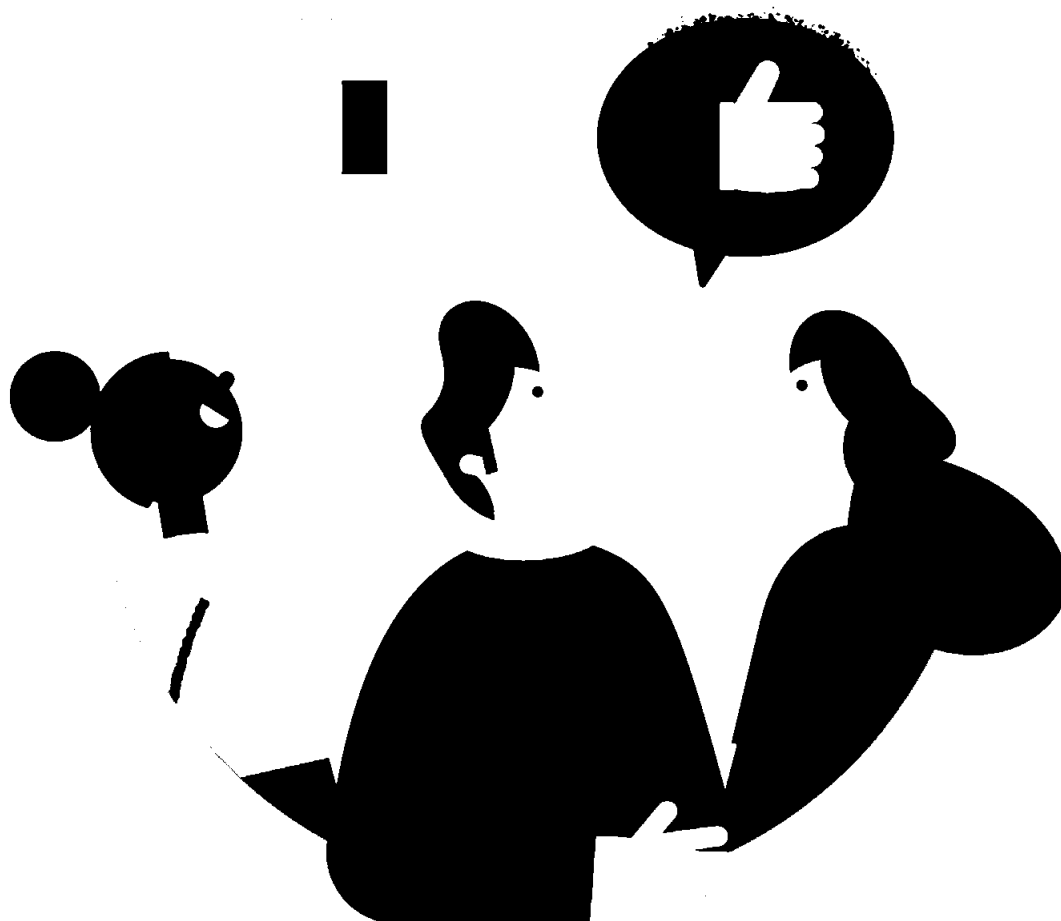
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 093 588	102 132 948
Sum varige driftsmidler		102 093 588	102 132 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 093 588	102 132 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-1 800
Andre fordringer		610 909	272 277
Sum fordringer		610 909	270 477
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 371	2 721 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 547 371	2 721 820
Sum omløpsmidler		3 158 280	2 992 297
SUM EIENDELER		105 251 868	105 125 245

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 469 290	34 989 548
Sum opptjent egenkapital		40 469 290	34 989 548
Sum egenkapital		40 476 390	34 996 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 462 192	51 163 977
Øvrig langsiktig gjeld		16 837 000	16 837 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 299 192	68 000 977
Sum langsiktig gjeld		62 299 192	68 000 977
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 929 760	2 048 458
Leverandørgjeld		512 432	39 170
Annen kortsiktig gjeld		34 094	39 992
Sum kortsiktig gjeld		2 476 286	2 127 620
Sum gjeld		64 775 478	70 128 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 251 868	105 125 245



Årsmøte 2021

Sølfastøya Elvepark Brl

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sølfastøya Elvepark Brl årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1166/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Dårlig isolasjon
6. Rutine kartlegging mangler
7. Lekkasje fra takrenner
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sølfastøya Elvepark Brl

Steinar Aass

Anette Åhlander

Gunn Helen Klevmoen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Monica Nelvik er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1166 årsrapport digitalt årsmøte.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Aass	2019-2021	Breidablikkvegen 8
Styremedlem	Anette Åhlander	2020-2022	Øvre Eikervei 130
Styremedlem	Gunn Helen Klevmoen	2020-2022	Øvre Eiker Vei 134
Varamedlem	Leila AL Houari	2020-2021	Øvre Eikervei 132
Varamedlem	Monica Lind Nelvik	2020-2021	Øvre Eikervei 134

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sølfastøya Elvepark Brl

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Sølfastøya Elvepark Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888234802, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Øvre Eikervei 136
Øvre Eikervei 134
Øvre Eikervei 132
Øvre Eikervei 130

Gårdsnummer 102 og bruksnummer 96 og 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sølfastøya Elvepark Brl 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 EY.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **7 973 255**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 368 484**.

Resultat

Årets resultat på kr **5 479 742** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 642 911 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 836 831.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **681 994** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325 000.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på **skadehistorikken** i Sølfastøya Elvepark Brl.

Lån

Sølfastøya Elvepark Brl har to lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 20% økning kategori vedlikehold fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sølfastøya Elvepark Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Sølfastøya Elvepark Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sølfastøya Elvepark Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 37

2

Penneo Dokumentnrøkke: LE1P1-10PZQ-4AQ7E-U2JAV-EEJOY-EC00G



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-04 11:20:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: LE1P1-10PZQ-4AQ7E-U2JAV-EEJOY-ECC0G

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>

11 av 31



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	864 677	747 192	864 677	681 994
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 479 742	5 827 931	4 006 126	4 120 771
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-4 058 874	-4 079 079	-4 019 000	-4 148 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 642 911	-1 631 367	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	39 360	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-182 683	117 485	-12 874	-27 229
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	681 994	864 677	851 803	654 765
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 158 280	2 992 297		
Kortsiktig gjeld	-2 476 286	-2 127 620		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	681 994	864 677		



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 831 299	4 978 476	4 917 828	4 578 420
Innkrevde felleskostnader	2	3 141 701	2 945 524	3 171 172	3 325 580
Andre inntekter	3	255	38	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 973 255	7 924 038	8 089 000	7 904 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 180	-21 150	-21 150	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 875	-6 000	-7 125
Forretningsførerhonorar		-117 845	-114 860	-118 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-9 441	-13 228	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-523 784	-204 344	-327 000	-325 000
Forsikringer		-811 601	-574 119	-603 000	-838 000
Kommunale avgifter	9	-627 809	-622 373	-676 000	-724 000
Garasjer	10	-218 724	-218 724	-218 724	-218 724
Kostnader sameie		-39 919	0	0	0
Energi/fyring		-66 073	-103 949	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 129	-344 728	-356 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-388 854	-461 898	-479 000	-416 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 368 484	-2 835 247	-3 134 874	-3 374 229
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 604 771	5 088 791	4 954 126	4 529 771
Innbetalt andel fellesgjeld		1 642 911	1 631 367	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 247 682	6 720 158	4 954 126	4 529 771
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 412	7 171	0	0
Finanskostnader	13	-775 351	-899 397	-948 000	-409 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-767 940	-892 226	-948 000	-409 000
ÅRSRESULTAT		5 479 742	5 827 931	4 006 126	4 120 771
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 479 742	5 827 931		



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	99 605 000	99 605 000
Tomt		2 225 000	2 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	263 588	302 948
SUM ANLEGGSMIDLER		102 093 588	102 132 948
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		280 524	173 601
Kundefordringer		0	-1 800
Forskuddsbetalte kostnader		322 143	86 182
Tap på krav		-39 480	-39 480
Kortsiktige fordringer	15	47 722	51 973
Driftskonto OBOS-banken		2 399 344	2 574 458
Driftskonto OBOS-banken II		9 498	9 498
Sparekonto OBOS-banken		138 529	137 865
SUM OMLØPSMIDLER		3 158 280	2 992 297
SUM EIENDELER		105 251 868	105 125 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	16	40 469 290	34 989 548
SUM EGENKAPITAL		40 476 390	34 996 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 462 192	51 163 977
Borettsinnskudd	18	16 837 000	16 837 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 299 192	68 000 977
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 094	39 151
Leverandørgjeld		512 432	39 170
Påløpte renter		198 345	385 186
Påløpte avdrag		1 731 415	1 663 272



Annen kortsiktig gjeld	0	841
SUM KORTSIKTIG GJELD	2 476 286	2 127 620

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 251 868	105 125 245
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	103 477 000	103 477 000
Garantiansvar	20	79 639	79 639

Drammen, 03.03.2021
Styret i Sølfastøya Elvepark Borettslag

Steinar Aass /s/

Anette Åhlender /s/

Gunn Helen Klevmoen /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 skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 358 905
Garasje	186 360
Internett og TV	178 068
TV/bredbånd	178 068
Vedlikehold	170 400
Dugnad	63 900
Strøm elbil	20 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 939 087
Kapitalkostnader på IN-lån 2	2 881 001
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 945
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	7 266
Overført til kapitalkostnader	-4 831 299
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 156 101

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 141 701

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskontro	255
SUM ANDRE INNTEKTER	255

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 180

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 346
Andre konsulentonorarer	-4 095
SUM KONSULENTHONORAR	-9 441

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 580
Drift/vedlikehold VVS	-25 499
Drift/vedlikehold elektro	-32 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 681
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 722
Egenandel forsikring	-80 000
Kostnader dugnader	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-523 784

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-409 413
Renovasjonsavgift	-218 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-627 809

**NOTE: 10
GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader Sølfastøya Garasjelag	-218 724
---------------------------------------	----------

SUM KOSTNADER GARASJER	-218 724
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	-218 724
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 279
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 657
-----------------------------	--------

Driftsmateriell	-5 437
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-8 410
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-259 938
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-17 133
---------------------	---------

Snørydding	-55 096
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-490
--------------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-1 254
--------------------------	--------

Trykksaker	-2 800
------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 372
-----------------------	--------

Telefon, annet	-10 121
----------------	---------

Porto	-4 572
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 295
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-388 854
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	725
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	664
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 463
---	-------

Andre renteinntekter	560
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	7 412
----------------------------	--------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-287 867
------------------------------------	----------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-484 558
------------------------------------	----------

Renter på leverandørgjeld	-2 926
---------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER	-775 351
----------------------------	-----------------

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	99 609 100
Avgang tidligere år	-4 100
SUM BYGNINGER	99 605 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.102/bnr.96 M. flere

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sølvfastøya Garasjesameie - strøm 2020	33 037
Sølvfastøya Garasjesameie - strøm 2019	1 974
Avregningskonto	12 711
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 722

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 697 548
Egenkapital fra IN tidligere år	5 022 608
Egenkapital fra IN 2020	1 642 911
Reduksjon EK fra IN	-2 893 777
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 469 290

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**PANT-OG GJELDSBREV LÅN****Husbanken (HUS601)**

Rente fast lån: 5,10%, løpetid 30 år

Rente flytende del: 1,524%

Opprinnelig, 2005	-35 778 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 216 075
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 655 165
Nedbetalt tidligere, IN	3 068 644
Nedbetalt i år, IN	858 374
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-16 979 742



Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanken (HUS602)

Rente fast lån: 5,10%, løpetid 30 år

Rente flytende del: 1,524%

Opprinnelig, 2006	-49 215 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 590 340
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 403 709
Nedbetalt tidligere, IN	1 953 964
Nedbetalt i år, IN	784 537
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-28 482 450

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 462 192
------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-16 837 000
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD	-16 837 000
---------------------------	--------------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 837 000
Pantelån	45 462 192
Påløpte avdrag	1 731 415
Beregnete IN-forpliktelse	3 771 742
TOTALT	67 802 349

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 605 000
Tomt	2 225 000
TOTALT	101 830 000



NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 126 / 156 deler av Sølfastøya Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sølfastøya Garasjelag.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sølfastøya Garasjelag og utgjør kr 79 639.

Selskapets andel i Sølfastøya vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sølfastøya Garasjelag er inntatt i resultatregnskapet
årsregnskapet

under posten "kostnader garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2020/2021 foreslås satt til kr 180 000 i henhold til budsjett 2021.

INNKOMNE FORSLAG

1) Styret bør i 2021 utrede problemene knyttet til dårlig isolasjon i vegger og rundt vinduer, samt utbedre der hvor isolasjon ikke er i henhold til teknisk standard.

Innstilling: Selvvaag Prosjekt v/Mats Devold ønsker et uforpliktende møte med styret for å presentere seg og se på hva de eventuelt kan bidra med i forhold til vedlikehold av bygningsmasse.

Styret som er på plass etter 6.4. tar kontakt hvis ønskelig.

2) Foreslår at styret har som rutine å kartlegge mangler i borettslagets leiligheter. Dette kan for eksempel gjøres ved hjelp av digitale plattformer som Forms.

Innstilling: Tas stilling til på styremøte etter generalforsamlingen 6.4.

3) Lekkasje fra takrenner.

Innstilling: Tas opp på styremøte våren-21. Da det kun er en mnd til generalforsamlingen og det da vil bli et helt nytt styre, ønsker vi som sitter nå å overføre saken til det nye styret.

VALG

Anette Åhlander og Gunn Helen Klevmoen trekker seg.
Det er derfor to styremedlemmer på valg I tillegg.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Christian Kreutzer Ospelia 17a,3039 Drammen

Dette er en person med relevant erfaring. Har tidligere sittet 6 år som styreleder i St.Hansberget borettslag. Fikk da tilbakemelding fra NBBO om at de var et av de best veldrenende borettslagene som de var forretningsfører for, takket være godt styrearbeid i den tiden han satt som styreleder.

Innstilling: Nåværende styre ved Steinar Aass og Gunn Klevmoen støtter denne innstillingen.

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Monica L Nelvik Øvre Eikervei 134, leil 242

Leila AL Houari Øvre Eikervei 132, leil 354

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Nina H Åhlander Øvre Eikervei 132, leil 332

2. Elin Osjord Øvre Eikervei 130, leil 433

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid**

Styret har i denne perioden avholdt 6 styremøter og arrangert 1 dugnad på høsten. Begge vararepresentantene har vært innkalt til styrets møter. Dette for å bedre innblikk i styrets arbeidsoppgaver, men også med tanke på rekruttering av styremedlemmer.

Styret har hatt fokus på borettslagets økonomi og drift.

Det er blitt gjennomført HMS runde samt årlig kontroll av brannvarslingsanlegg.

Arbeid med utvendig vedlikehold av vinduer og maling ble påbegynt sommer/høst 2020.

Videreføres til våren 2021.

Det er blitt reparert takterrasse leilighet 354 da skaden har medført lekkasje inn i leilighet 345. Det er foretatt takst på skade i leilighet 345. Eier ønsker å få arbeidet utført våren 2021.

Det er fortsatt flere vannlekkasjer pr år i borettslaget. I de fleste tilfeller har lekkasje fra bereder vært årsak til skade. Disse skadene har over år medført høye kostnader i forhold til forsikring. Forsikringsselskapet har etterspurt tiltak borettslaget kan i verk sette for å få ned kostnaden til forsikring. Det er påbegynt et arbeid med å bytte ut noen beredere pr. år. Det er satt av penger i budsjett til å bytte ut tre beredere i 2021.

Vi oppfordrer igjen alle borettslagets eiere til å se på muligheten til å utføre styrearbeidet i årene fremover. Ved å delta i styrearbeidet vil man få innblikk i borettslagets viktige arbeidsområder, i tillegg til å bli kjent med andre beboere i Sølfastøya Elvepark Borettslag. Styret

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.

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass til hver leilighet. Borettslaget har i tillegg parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. De som ønsker plass kan kontakte styret. Alle parkeringsplasser er organisert i Sølfastøya garasjelag.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560582. 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 sløkkeutstyr 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 **1. februar og 1. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest **10 dager** før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sølfastøya Elvepark Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sølfastøya Elvepark Brl vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no. Garasjelaget vil avholde årsmøte senere.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 6. april kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 9. april kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sølfastøya Elvepark Brl blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 1166 **Selskapsnavn** Sølfastøya Elvepark Brl

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Monica Nelvik velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 180 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Styret bør i 2021 utrede problemene knyttet til dårlig isolasjon i vegger og rundt vinduer, samt utbedre der hvor isolasjon ikke er i henhold til teknisk standard.

Forslag til vedtak: Selvvaag Prosjekt v/Mats Devold ønsker et uforpliktende møte med styret for å presentere seg og se på hva de eventuelt kan bidra med i forhold til vedlikehold av bygningsmasse. Styret som er på plass etter 6.4. tar kontakt hvis ønskelig.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Foreslår at styret har som rutine å kartlegge mangler i borettslagets leiligheter. Dette kan for eksempel gjøres ved hjelp av digitale plattformer som Forms.

Forslag til vedtak: Tas stilling til på styremøte etter generalforsamlingen 6.4.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Lekkasje fra takrenner.

Forslag til vedtak: Tas opp på styremøte våren-21. Da det kun er en mnd til generalforsamlingen og det da vil bli et helt nytt styre, ønsker vi som sitter nå å overføre saken til det nye styret.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Christian Kreutzer	
Styremedlem	Monica L Nelvik	
Styremedlem	Leila AL Houari	
Varamedlem	Nina H Åhlander	
Varamedlem	Elin Osjord	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
solfastoyaelvepark@styrerommet.no



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000



Sak 5

Dårlig isolasjon

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret bør i 2021 utrede problemene knyttet til dårlig isolasjon i vegger og rundt vinduer, samt utbedre der hvor isolasjon ikke er i henhold til teknisk standard.

Styrets innstilling

Selvvaag Prosjekt v/Mats Devold ønsker et uforpliktende møte med styret for å presentere seg og se på hva de eventuelt kan bidra med i forhold til vedlikehold av bygningsmasse.

Styret som er på plass etter 6.4. tar kontakt hvis ønskelig.

Forslag til vedtak

Selvvaag Prosjekt v/Mats Devold ønsker et uforpliktende møte med styret for å presentere seg og se på hva de eventuelt kan bidra med i forhold til vedlikehold av bygningsmasse.

Styret som er på plass etter 6.4. tar kontakt hvis ønskelig.



Sak 6

Rutine kartlegging mangler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Foreslår at styret har som rutine å kartlegge mangler i borettslagets leiligheter. Dette kan for eksempel gjøres ved hjelp av digitale plattformer som Forms.

Styrets innstilling

Tas stilling til på styremøte etter generalforsamlingen 6.4.

Forslag til vedtak

Tas stilling til på styremøte etter generalforsamlingen 6.4.



Sak 7

Lekkasje fra takrenner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Lekkasje takrenner

Styrets innstilling

Tas opp på styremøte våren-21. Da det kun er en mnd til generalforsamlingen og det da vil bli et helt nytt styre, ønsker vi som sitter nå å overføre saken til det nye styret.

Forslag til vedtak

Tas opp på styremøte våren-21. Da det kun er en mnd til generalforsamlingen og det da vil bli et helt nytt styre, ønsker vi som sitter nå å overføre saken til det nye styret.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Christian Kreutzer

Dette er en person med relevant erfaring. Har tidligere sittet 6 år som styreleder i St.Hansberget borettslag. Fikk da tilbakemelding fra NBBO om at de var et av de best veldrenende borettslagene som de var forretningsfører for, takket være godt styrearbeid i den tiden han satt som styreleder.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Leila AL Houari

Monica L Nelvik

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Elin Osjord

Nina H Åhlander



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.