



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 282 379	2 302 920
Sum inntekter		2 282 379	2 302 920
Kostnader			
Lønnskostnad		72 941	75 591
Annen driftskostnad		1 659 189	1 425 070
Sum kostnader		1 732 130	1 500 661
Driftsresultat		550 249	802 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 427	2 776
Sum finansinntekter		1 427	2 776
Annen finanskostnad		319 654	383 388
Sum finanskostnader		319 654	383 388
Netto finans		-318 227	-380 612
Ordinært resultat før skattekostnad		232 022	421 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 022	421 647
Årsresultat		232 022	421 647
Totalresultat		232 022	421 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 022	421 647
Sum overføringer og disponeringer		232 022	421 647



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		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 343 284	6 343 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	71
Andre fordringer		47 219	148 546
Sum fordringer		47 220	148 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 981	730 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 981	730 516
Sum omløpsmidler		1 172 201	879 133
SUM EIENDELER		7 515 484	7 222 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 313 151	7 545 172
Sum opptjent egenkapital		-7 313 151	-7 545 172
Sum egenkapital		-7 309 651	-7 541 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 479 223	14 357 607
Øvrig langsiktig gjeld		222 400	222 400
Sum annen langsiktig gjeld		14 701 623	14 580 007
Sum langsiktig gjeld		14 701 623	14 580 007
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 321
Leverandørgjeld		49 534	181 761
Annen kortsiktig gjeld		73 978	
Sum kortsiktig gjeld		123 512	184 082
Sum gjeld		14 825 135	14 764 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 515 484	7 222 417



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543409

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 282 379	2 302 920
Sum inntekter		2 282 379	2 302 920
Kostnader			
Lønnskostnad		72 941	75 591
Annen driftskostnad		1 659 189	1 425 070
Sum kostnader		1 732 130	1 500 661
Driftsresultat		550 249	802 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 427	2 776
Sum finansinntekter		1 427	2 776
Annen finanskostnad		319 654	383 388
Sum finanskostnader		319 654	383 388
Netto finans		-318 227	-380 612
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 022	421 647
Årsresultat		232 022	421 647
Totalresultat		232 022	421 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 022	421 647
Sum overføringer og disponeringer		232 022	421 647



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 343 284	6 343 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	71
Andre fordringer		47 219	148 546
Sum fordringer		47 220	148 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 981	730 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 981	730 516
Sum omløpsmidler		1 172 201	879 133
SUM EIENDELER		7 515 484	7 222 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500



Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 313 151	7 545 172
Sum opptjent egenkapital	-7 313 151	-7 545 172
Sum egenkapital	-7 309 651	-7 541 672
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 479 223	14 357 607
Øvrig langsiktig gjeld	222 400	222 400
Sum annen langsiktig gjeld	14 701 623	14 580 007
Sum langsiktig gjeld	14 701 623	14 580 007
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 321
Leverandørgjeld	49 534	181 761
Annen kortsiktig gjeld	73 978	
Sum kortsiktig gjeld	123 512	184 082
Sum gjeld	14 825 135	14 764 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 515 484	7 222 417



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til generalforsamling

Digital generalforsamling i Solvang Borettslag
avholdes fra 7. april til 15. april 2021.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 2021
Styret i Solvang Borettslag

Tony Frengstad Engh Lill-Beate H. Brekke Øyvind Berg Eyvind Oland Moen

Ingrid Thorsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tony Frengstad Engh	Solvangvegen 18
Nestleder	Lill-Beate H. Brekke	Solvangvegen 14
Styremedlem	Øyvind Berg	Solvangvegen 18
Styremedlem	Eyvind Oland Moen	Kristian Bakkens Veg 15 C
Styremedlem	Ingrid Thorsen	Solvangvegen 16
Varamedlem	Nina Merete Løland	Solvangvegen 12
Varamedlem	Inger Johanne Ophus	Solvangvegen 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tony Frengstad Engh Solvangvegen 18

Varadelegert

Lill-Beate H. Brekke Solvangvegen 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solvang Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130067, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Solvangvegen
12 – 14 – 16 - 18

Gårds- og bruksnummer :
1 2644

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.

Solvang Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Pga den gjeldende korona-situasjonen har styret i perioden hatt få fysiske møter. Vi har imidlertid hatt god kontakt via telefon/mail. Leder og nestleder har også deltatt på befaringer i forbindelse med utskifting av dører.

Av arbeid som er utført i perioden nevnes:

- **Utskifting av hovedinngangsdører**
- **Installering av røykvarslere i hver oppgang og brannslukkere på loft**
- **Kontroll av taket og utskifting av skadet takstein.**
- **Foretatt Radonmåling i alle leiligheter i 1. og 2. etasje. Alle måleverdier viste trygge nivåer. Ingen tiltak er nødvendige.**



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 282 379,-.

Andre inntekter består i hovedsak av forsikringssak 2019 og fjernvarme.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 732 130,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak saker som er nevnt i styrets arbeid.

Resultat

Årets resultat på kr 232 022,- 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 31.12.2020 kr 1 048 689,- 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 31.12.2020 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

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 50 000,- i ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg er det budsjettet med kr 300 000,- til oppgradering av el-anlegget i garasjene, og eventuelt ny asfalt ved inngangspartiene.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettet med kr 485 500,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 218 360,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 108 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solvang Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 88 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvang Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solvang Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder etsammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 regnskaplovens regler og god regnskapslikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonssikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingen ting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Ballsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MYA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Solvang Borettslag

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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://revisorkomiteen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 holdferingsskikk i Norge.

Hamar, 08. Mars 2021
PriceWaterhouseCoopers AS

Vegard H. Lovlien
Statsautorisert revisor



SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

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.	695 051	651 429	695 051	1 048 689
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	232 022	421 647	271 050	219 850
Tillegg for nye langsiktige lån 17	14 807 607	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-14 685 991	-378 025	-370 000	-450 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	353 638	43 622	-98 950	-230 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 048 689	695 051	596 101	818 539
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 172 201	879 133		
Kortsiktig gjeld	-123 512	-184 082		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 048 689	695 051		



SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 552	2 030 680	2 052 000	2 056 000
Innbetalinger		3 108	0	0	0
Andre inntekter	3	223 719	272 240	192 360	198 360
SUM DRIFTSINNEKTER		2 282 379	2 302 920	2 244 360	2 254 360
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 691	-9 341	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-66 250	-66 250	-66 250	-66 250
Revisjonshonorar	6	-5 200	-4 600	-4 800	-5 500
Forretningsførerhonorar		-83 870	-81 585	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-20 070	-37 344	-20 000	-25 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-416 353	-82 891	-200 000	-350 000
Forsikringer		-103 146	-97 363	-107 000	-108 500
Kommunale avgifter	9	-459 985	-437 142	-450 000	-485 500
Energi/fyring	10	-212 736	-288 626	-212 360	-218 360
TV-anlegg/bredbånd		-179 565	-174 439	-182 000	-188 500
Andre driftskostnader	11	-171 864	-214 681	-217 500	-217 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 732 130	-1 500 661	-1 560 310	-1 769 510
DRIFTSRESULTAT		550 249	802 259	684 050	484 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 427	2 776	0	0
Finanskostnader	13	-319 654	-383 388	-413 000	-265 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318 227	-380 612	-413 000	-265 000
ÅRSRESULTAT		232 022	421 647	271 050	219 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		232 022	421 647		



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 072 975	5 072 975
Tomt		14 928	14 928
Andre varige driftsmidler	15	1 255 381	1 255 381
SUM ANLEGGSMIDLER		6 343 284	6 343 284
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1	71
Forskuddsbetalte kostnader		47 219	146 757
Fyringsavregning		0	1 789
Driftskonto OBOS-banken		871 806	478 554
Sparekonto OBOS-banken		253 175	251 962
SUM OMLØPSMIDLER		1 172 201	879 133
SUM EIENDELER		7 515 484	7 222 417
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-7 313 151	-7 545 172
SUM EGENKAPITAL		-7 309 651	-7 541 672

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 479 223	14 357 607
Borettsinnskudd		222 400	222 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 701 623	14 580 007

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		49 534	181 761
Påløpte renter		0	2 321
Fyringsavregning	19	38 422	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35 556	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 512	184 082

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 515 484	7 222 417
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	15 815 000	15 815 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 5. mars 2021
Styret i Solvang Borettslag

Tony Frengstad Engh/s Øyvind Berg/s Eyvind Oland Moen/s

Ingrid Thorsen/s Lill-beate H. Brekke /s

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 808 736
Kabel-TV	182 016
Garasje	61 200
Bod	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 055 552

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forskringssak 2019	23 925
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	199 794
SUM ANDRE INNETEKTER	223 719

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

Arbeidsgiveravgift	-9 341
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 650
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 691

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 66 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 210
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 860
SUM KONSULENTHONORAR	-20 070

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-15 625
Th. Johansen & Sønner AS	-325 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-340 625
Drift/vedlikehold bygninger	-9 743
Drift/vedlikehold VVS	-4 750
Drift/vedlikehold elektro	-1 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 599
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-416 353

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-186 247
Vann- og avløpsavgift	-154 713
Renovasjonsavgift	-119 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 985

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-12 941
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-199 794
SUM ENERGI / FYRING	-212 736

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 200
Verktøy og redskaper	-699
Vaktmestertjenester	-40 936
Renhold ved firmaer	-84 002
Snørydding	-19 231
Gressklipping	-13 603
Andre fremmede tjenester	-2 059
Kontor- og datarekvisita	-100
Trykksaker	-927
Andre kontorkostnader	-239
Porto	-437
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-171 864

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 213
SUM FINANSINNTEKTER	1 427

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt lån 1	-118 302
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt lån 2	-90 063
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 289
SUM FINANSKOSTNADER	-319 654

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

Kostpris/bokført verdi 1956	2 536 564
Tilgang 2001	95 926
Tilgang 1990	351 648
Tilgang 1992	1 717 694
Tilgang 1995	371 143
SUM BYGNINGER	5 072 975

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.1/bnr.2644

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	1 255 381
	1 255 381
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 255 381

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 815 000
Nedbetalt tidligere	1 457 393
Nedbetalt i år	14 357 607

0

OBOS BOLIGKREDITT AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-14 807 607
Nedbetalt tidligere	216 707
Nedbetalt i år	111 677

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 479 223**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-222 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-222 400

NOTE: 19**FYRINGSAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-115 710
SUM INNETEKTER	-115 710

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme	77 288
SUM KOSTNADER	77 288

SUM FYRINGSAVREGNING	-38 422
-----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-35 556
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 556

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 400
Pantelån	14 479 223
TOTALT	14 701 623

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

Bygninger	5 072 975
Tomt	14 928
Garasje	1 255 381
TOTALT	6 343 284



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tony Frengstad Engh, Solvangvegen 18

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Inger Johanne Ophus, Solvangvegen 14, hun trer inn i perioden til Eyvind Oland Moen som har flyttet

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Lill-Beate Brekke (gjenvalg), Solvangvegen 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Berg, Solvangvegen 18

Ingrid Thorsen, Solvangvegen 16

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Lillekjendlie, Solvangvegen 18

Nina Merete Løland, Solvangvegen 12

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tony Frengstad Engh, Solvangvegen 18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lill-Beate H. Brekke, Solvangvegen 14

Styret for Solvang Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560624. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2020	Utskifting av hovedinngangsdører	
2018 - 2018	Skiftet skilleplater på balkongene	
2017 - 2017	Oppgradering av oppganger	Skiftet gulvbelegg og malt vegger og tak i alle oppganger
2015 - 2016	Vann- og avløpsledning + rehab bad	Utskifting av vann- og avløpsledninger samt rehab av baderommene
2015 - 2015	Installert fjernvarme i borettslaget	
2011 - 2011	Skiftet alle vinduer og balkongdører	
2009 - 2009	Ny elektrokjele	
2005 - 2005	Malt vinduer og terrassedører	
2002 - 2002	Nye garasjer	
2001 - 2001	Takoverbygg inngangsparti	
1995 - 1995	Skiftet entredører/installert portelefon	
1992 - 1993	Balkonger	
1990 - 1990	Skifte tak	