



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 137 480	951 684
Sum inntekter		1 137 480	951 684
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 142	5 142
Annen driftskostnad		883 691	1 043 005
Sum kostnader		923 063	1 081 177
Driftsresultat		214 417	-129 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	912
Sum finansinntekter		67	912
Annen finanskostnad		79 032	89 340
Sum finanskostnader		79 032	89 340
Netto finans		-78 965	-88 428
Ordinært resultat før skattekostnad		135 452	-217 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 452	-217 921
Årsresultat		135 452	-217 921
Totalresultat		135 452	-217 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 452	-217 921
Sum overføringer og disponeringer		135 452	-217 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 508 208	2 508 208
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 146	22 288
Sum varige driftsmidler		2 525 354	2 530 496
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 525 354	2 530 496
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 440	
Andre fordringer		35 324	118 572
Sum fordringer		58 764	118 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 832	112 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 832	112 389
Sum omløpsmidler		150 595	230 962
SUM EIENDELER		2 675 950	2 761 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 250	101 250
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		101 250	101 250
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		54 044	189 496
Sum opptjent egenkapital		-54 044	-189 496
Sum egenkapital		47 206	-88 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 608 058	2 717 746
Sum annen langsiktig gjeld		2 608 058	2 717 746
Sum langsiktig gjeld		2 608 058	2 717 746
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		450	430
Leverandørgjeld		3 738	276
Annen kortsiktig gjeld		16 498	131 253
Sum kortsiktig gjeld		20 686	131 958
Sum gjeld		2 628 744	2 849 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 675 950	2 761 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230382

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 137 480	951 684
Sum inntekter		1 137 480	951 684
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 142	5 142
Annen driftskostnad		883 691	1 043 005
Sum kostnader		923 063	1 081 177
Driftsresultat		214 417	-129 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	912
Sum finansinntekter		67	912
Annen finanskostnad		79 032	89 340
Sum finanskostnader		79 032	89 340
Netto finans		-78 965	-88 428
Ordinært resultat før skattekostnad		135 452	-217 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 452	-217 921
Årsresultat		135 452	-217 921
Totalresultat		135 452	-217 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 452	-217 921
Sum overføringer og disponeringer		135 452	-217 921



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 508 208	2 508 208
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 146	22 288
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		2 525 354	2 530 496
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		2 525 354	2 530 496
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer		23 440	
-----------------	--	--------	--

Andre fordringer		35 324	118 572
------------------	--	--------	---------

Sum fordringer		58 764	118 572
----------------	--	--------	---------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 832	112 389
-------------------------------------	--	--------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 832	112 389
---	--	--------	---------

Sum omløpsmidler		150 595	230 962
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 675 950	2 761 458
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		101 250	101 250
-----------------	--	---------	---------



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	101 250	101 250
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	54 044	189 496
Sum opptjent egenkapital	-54 044	-189 496
Sum egenkapital	47 206	-88 246
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 608 058	2 717 746
Sum annen langsiktig gjeld	2 608 058	2 717 746
Sum langsiktig gjeld	2 608 058	2 717 746
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	450	430
Leverandørgjeld	3 738	276
Annen kortsiktig gjeld	16 498	131 253
Sum kortsiktig gjeld	20 686	131 958
Sum gjeld	2 628 744	2 849 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 675 950	2 761 458



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

AS Solheimsgt 1

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 7382





Velkommen til generalforsamling i AS Solheimsgt 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7382>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Hege Knudsmoen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Solheimsgt 1 C 0267, Oslo

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Solheimsgt 1



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. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder / administrator og protokollfører foreslås Said Bitta fra OBOS.

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

Ingvill Hesteneser 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. 7382 Årsrapport styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Knudsmoen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Thiis Heldal
- Martin Landberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnel Maria K Sellfors
- Ingvill Hestenes



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Knudsmoen	2021 - 2022
Styremedlem	Ina Thiis Heldal	2022-
Styremedlem	Martin Landberg	2021 - 2022
Varamedlem	Ingvill Hestenes	2022-
Varamedlem	Gunnel Maria K Sellfors	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Tiril Thomassen Vollsæter (styremedlem) og Sven Ove Seierstad Bakke (varamedlem) som ble valgt på ordinær generalforsamling i april flyttet i utgangen av 2021. Ingen av de nye konstituerte styremedlemmene etter ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 stiller til valg på ordinær generalforsamling 2022.

I 2021 har styret hatt seks formelle møter primært i forbindelse med de vesentlige oppussingsarbeidene som foregår i gården, oppdraget ble gitt til Snekkerkompaniet/Vodal/BAS Invest i 2017 og sluttføres 2022. I ekstraordinær generalforsamling ble aksjeposten til den nye loftsleiligheten akseptert desember 2021. Advokaten i OBOS utsetter aksjeposter og utregning av husleie til den nye loftsleiligheten som legges ut for salg 2022. Videre har gården blitt pålagt rørfornyng, som ble iverksatt 2021, sluttføres i 2022.

Generelle opplysninger om AS Solheimsgt 1

Aksjeselskapet består av 29 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Solheimsgt 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930743615, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Solheimgata 1

Gårds- og bruksnummer: 212/ 782

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Solheimsgt 1 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 137 480,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 923 063,-.

Resultat

Årets resultat på kr 135 452,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 129 909,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 418,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Solheimsgt 1.

Lån

AS Solheimsgt 1 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Solheimsgt 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Solheimsgt 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Pennneo Dokumentnr: VY2OK-16ZLE-Q2TYH-6Z7GA-DOBDA-H6WGM



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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VY2OK-16ZLE-Q2TYH-6Z7GA-DOBDA-H6WGM



AS SOLHEIMSGT 1
ORG.NR. 930 743 615, KUNDENR. 7382

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 136 480	951 684	1 078 000	1 078 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 137 480	951 684	1 078 000	1 078 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 500	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	-5 142	-5 142	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 014	-8 750	-14 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 568	-81 253	-83 500	-85 000
Konsulenthonorar	7	-27 967	-69 314	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-122 386	-208 754	-150 000	-150 000
Forsikringer		-113 053	-105 657	-118 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-335 782	-379 344	-276 719	-284 300
Energi/fyring		-5 797	-4 678	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 589	-112 675	-116 000	-116 000
Andre driftskostnader	10	-65 534	-72 580	-71 000	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-923 063	-1 081 177	-883 719	-867 600
DRIFTSRESULTAT		214 417	-129 493	194 281	210 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67	912	0	0
Finanskostnader	12	-79 032	-89 340	-78 000	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-78 965	-88 428	-78 000	-81 000
ÅRSRESULTAT		135 452	-217 921	116 281	129 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-28 425		
Udekket tap		0	-189 496		
Reduksjon udekket tap		135 452	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 458 108	2 458 108
Tomt		50 100	50 100
Andre varige driftsmidler	14	17 146	22 288
SUM ANLEGGSMIDLER		2 525 354	2 530 496
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	97
Kundefordringer		23 440	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 265	118 475
Driftskonto OBOS-banken		91 117	111 675
Sparekonto OBOS-banken		715	714
SUM OMLØPSMIDLER		150 595	230 962
SUM EIENDELER		2 675 950	2 761 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	101 250	101 250
Udekket tap	16	-54 044	-189 496
SUM EGENKAPITAL		47 206	-88 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 608 058	2 717 746
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 608 058	2 717 746
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 498	16 251
Leverandørgjeld		3 738	276
Påløpte renter		450	430
Annen kortsiktig gjeld		0	115 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 686	131 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 675 950	2 761 458
Pantstillelse	18	2 836 750	2 836 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2022
Styret i AS Solheimsgt 1
Hege Knudsmoen/s/ Ina Thiis Heldal/s/ Martin Landberg/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 078 320
Eiendomsskatt	58 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 136 480

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert miljøgebyr	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 014.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 967
SUM KONSULENTHONORAR	-27 967

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 186
Drift/vedlikehold VVS	-31 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 072
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 386

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 171
Vann- og avløpsavgift	-162 402
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-108 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 782

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 426
Driftsmateriell	-338
Renhold ved firmaer	-42 765
Snørydding	-8 084
SMS Vibbo	-212
Trykksaker	-788
Andre kontorkostnader	-550
Porto	-500
Bankgebyr	-2 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 534

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	67

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 032
SUM FINANSKOSTNADER	-79 032

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1928	450 900
Rehabilitering	2 007 208
SUM BYGNINGER	2 458 108

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.212/bnr.782

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Tilgang 2018	36 000
Avskrevet tidligere	-13 712
Avskrevet i år	-5 142

17 146

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **17 146**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-5 142**

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101 250 fordelt på 675 aksjer à kr 150.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 836 750
Nedbetalt tidligere	119 004
Nedbetalt i år	109 688

-2 608 058

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 608 058**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 608 058
TOTALT	2 608 058

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

Bygninger	2 458 108
Tomt	50 100
TOTALT	2 508 208



Annen informasjon om aksjeselskapet

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3977747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.22

Selskapsnummer: 7382 **Selskapsnavn:** AS Solheimsgt 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ingvill Hesteneser valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Hege Knudsmoen

Styremedlem (2 skal velges)

Ina Thiis Heldal

Martin Landberg

Varamedlem (2 skal velges)

Gunnel Maria K Sellfors

Ingvill Hestenes



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.