



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 245 167
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.05.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 317 479	1 272 900
Sum inntekter		1 317 479	1 272 900
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 054 621	1 135 535
Sum kostnader		1 088 851	1 168 565
Driftsresultat		228 628	104 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54	289
Sum finansinntekter		54	289
Annen finanskostnad		32 300	40 463
Sum finanskostnader		32 300	40 463
Netto finans		-32 246	-40 174
Ordinært resultat før skattekostnad		196 382	64 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 382	64 161
Årsresultat		196 382	64 161
Totalresultat		196 382	64 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 382	64 161
Sum overføringer og disponeringer		196 382	64 161



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		1 632 872	1 591 277
Sum varige driftsmidler		1 632 872	1 591 277
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 632 872	1 591 277
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-900	
Andre fordringer		37 440	28 827
Sum fordringer		36 540	28 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 175	354 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 175	354 720
Sum omløpsmidler		484 715	383 548
SUM EIENDELER		2 117 587	1 974 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		351 675	155 293
Sum opptjent egenkapital		351 675	155 293
Sum egenkapital		354 075	157 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 476 484	1 589 067
Øvrig langsiktig gjeld		222 240	222 240
Sum annen langsiktig gjeld		1 698 724	1 811 307
Sum langsiktig gjeld		1 698 724	1 811 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 194	5 824
Annen kortsiktig gjeld		32 593	
Sum kortsiktig gjeld		64 788	5 825
Sum gjeld		1 763 512	1 817 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 587	1 974 825



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418363

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 317 479	1 272 900
Sum inntekter		1 317 479	1 272 900
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 054 621	1 135 535
Sum kostnader		1 088 851	1 168 565
Driftsresultat		228 628	104 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54	289
Sum finansinntekter		54	289
Annen finanskostnad		32 300	40 463
Sum finanskostnader		32 300	40 463
Netto finans		-32 246	-40 174
Ordinært resultat før skattekostnad			
		196 382	64 161
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		196 382	64 161
Årsresultat		196 382	64 161
Totalresultat		196 382	64 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 382	64 161
Sum overføringer og disponeringer		196 382	64 161



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 632 872	1 591 277
Sum varige driftsmidler		1 632 872	1 591 277

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 632 872	1 591 277
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		-900	
Andre fordringer		37 440	28 827
Sum fordringer		36 540	28 827

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 175	354 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 175	354 720

Sum omløpsmidler		484 715	383 548
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 117 587	1 974 825
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	351 675	155 293
Sum opptjent egenkapital	351 675	155 293
Sum egenkapital	354 075	157 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 476 484	1 589 067
Øvrig langsiktig gjeld	222 240	222 240
Sum annen langsiktig gjeld	1 698 724	1 811 307
Sum langsiktig gjeld	1 698 724	1 811 307
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 194	5 824
Annen kortsiktig gjeld	32 593	
Sum kortsiktig gjeld	64 788	5 825
Sum gjeld	1 763 512	1 817 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 117 587	1 974 825



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE 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

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

3131 Øvre Solvang Borettslag





Til andelseierne i Øvre Solvang Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 19. mai 2022 kl. 17.00 i Bydelshuset, Tollbodgaten 19

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Solvang Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Øvre Solvang Borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Solvang Borettslag
avholdes 19. mai 2022 kl. 17.00 i Bydelshuset Tønsberg, Tollbodgaten 19.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 2022
Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen Steinar Matre Gunn Synøve Olaisen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Øvre Solvang Borettslag

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Husebye Karstensen	Anders Rørholts Vei 4 A
Styremedlem	Steinar Matre	Anders Rørholts Vei 2 B
Styremedlem	Gunn Synøve Olaisen	Anders Rørholts Vei 4 B
Varamedlem	Ellen Basberg	Anders Rørholts Vei 4 B
Varamedlem	Hege Anita Eikeland	Anders Rørholts Vei 4 A
Varamedlem	Lise Myrvang	Anders Rørholts Vei 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ingrid Husebye Karstensen		Anders Rørholts Vei 4 A
Varadelegert		
Steinar Matre		Anders Rørholts Vei 2 B

Valgkomiteen

Vibeke Kirsebom Andersen	Anders Rørholts Vei 4 B
Eva Nielsen	Anders Rørholts Vei 2 B

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

Generelle opplysninger om Øvre Solvang Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Øvre Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245167, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Andersrørholts Vei 2, 4

Gårds- og bruksnummer:
1011 117

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Nye hagemøbler.

Gjennomgang av garasjereglement.

Dugnad; beskåret trær, ryddet hekken.

60 års jubileumsmarkering.

Skiftet to utekraner.

OBOS prosjektbefaring: hatt flere befaringer ifbm. med vann som trenger inn i fasaden ved regnvær.

Økt egenkapitalen med tanke på vedlikeholdsutbedringer.

Elbilanlegg igang.

Ryddet sykkelboden.

Byttet lysbryter utendørs på garasje.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 317 479.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 088 851.

Resultat

Årets resultat på kr 196 382 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 419 927 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til vedlikehold av bygninger. Øvrig, kr. 109 000, er til mer fast løpende vedlikehold.



Øvre Solvang Borettslag

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter har økt med ca 6% fra 2021 til 2022

Energikostnader

I forhold til fjernvarme så har Øvre Solvang en avtale med Skagerak Varme med topp spotpris på 50 øre/kWh og bunn spotpris på 26 øre/kWh med et påslag på kr. 14,08 øre (alt ekskl mva). I disse tider er Øvre Solvang sånn sett skjermet fra de relativt høye prisene for kraft.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Solvang Borettslag.

Lån

Øvre Solvang Borettslag har lån i Eika. Pr 07.04.2022:

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnetid	Låntype	Rente	Eff.	IN
EIKA	152072515	1 439 091,00	30.07.22	134 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,5% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5% fra og med 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022. Garasjeleien er økt fra 250 til 500 kr pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	377 723	420 911	377 723	419 927
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	196 382	64 161	113 770	122 170
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-112 583	-107 349	-112 000	-115 000
Ladeanlegg installert i bygget 14	-41 595			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	42 204	-43 188	1 770	7 170
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	419 927	377 723	379 493	427 097

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	484 715	383 548
Kortsiktig gjeld	-64 788	-5 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	419 927	377 723





ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 252	1 272 900	1 318 000	1 433 000
Andre inntekter	3	227	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 317 479	1 272 900	1 318 000	1 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 891	-4 750	-4 800	-4 800
Forretningsførerhonorar		-104 290	-101 745	-104 000	-106 600
Konsulenthonorar	7	-2 163	-2 520	-3 000	-3 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-32 751	-283 201	-209 000	-209 000
Forsikringer		-55 128	-51 515	-53 600	-53 600
Festeavgift		-38 300	-38 300	-38 300	-38 300
Kommunale avgifter	9	-255 213	-237 113	-262 000	-280 000
Energi/fyring	10	-349 665	-280 302	-330 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 975	-109 675	-115 000	-158 000
Andre driftskostnader	11	-73 445	-21 613	-12 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 088 851	-1 168 565	-1 171 230	-1 274 830
DRIFTSRESULTAT		228 628	104 335	146 770	158 170
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54	289	0	0
Finanskostnader	13	-32 300	-40 463	-33 000	-36 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 246	-40 174	-33 000	-36 000
ÅRSRESULTAT		196 382	64 161	113 770	122 170
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 382	64 161		





ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 632 872	1 591 277
SUM ANLEGGSMIDLER		1 632 872	1 591 277
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-900	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 440	28 827
Driftskonto OBOS-banken		421 252	330 065
Sparekonto OBOS-banken		26 923	24 655
SUM OMLØPSMIDLER		484 715	383 548
SUM EIENDELER		2 117 587	1 974 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		351 675	155 293
SUM EGENKAPITAL		354 075	157 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 476 484	1 589 067
Borettsinnskudd	16	222 240	222 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 698 724	1 811 307
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 194	5 824
Annen kortsiktig gjeld	17	32 593	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 788	5 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 587	1 974 825
Pantstillelse	18	2 516 000	2 516 000
Garantiansvar			

Tønsberg, __. __. 2022
Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen

Steinar Matre

Gunn Synøve Olaisen



**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 275 552
Garasjeleie	39 000
Strøm elbil	2 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 317 252

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	227
SUM ANDRE INNETEKTER	227

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 4 891.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-2 163

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-1 584
Drift/vedlikehold elektro	-3 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 751

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-255 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-255 213

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 373
Fjernvarme	-344 293
SUM ENERGI / FYRING	-349 665

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-67 048
Trykksaker	-873
Andre kontorkostnader	-244
Telefon, annet	-1 515
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-1 041
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 445

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	54
------------------------------------	----





SUM FINANSINTEKTER **54**

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-32 300
SUM FINANSKOSTNADER	-32 300

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	1591277
Ladeanlegg installert i bygget	41 595
SUM BYGNINGER	1 632 872

Gnr.1011/bnr.117

Tomten er festet

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	710 933
Nedbetalt i år	112 583
	-1 476 484

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 476 484**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-222 240
SUM BORETTSINNSKUDD	-222 240

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-32 593
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 593

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 240
Pantelån	1 476 484
TOTALT	1 698 724

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

Bygninger	1 632 872
TOTALT	1 632 872





BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Solvang Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Solvang Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: P34HK-Z66M3-BC0U8-BKCKV-3GKHP-PR0LD



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Steinar Matre Anders Rørholts vei 2 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Frode Langemyr Anders Rørholts vei 2 A

2. Hege Anita Eikeland Anders Rørholts vei 4 A

3. Ellen Basberg Anders Rørholts vei 4 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingrid Huseby Karstensen Anders Rørholts vei 4 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Matre Anders Rørholts vei 2 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eva Nielsen Anders Rørholts vei 2 B

Vibeke Kirsebom Andersen Anders Rørholts vei 4 B

I valgkomiteen for Øvre Solvang Borettslag

Vibeke Kirsebom Andersen
Eva Nielsen



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har jevnlig møter og kontakt gjennom året for å ivareta borettslaget vårt. Forespørsler til styret rettes til vår felles mail ovresolvang@styrommet.no

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

Borettslaget har 13 parkeringsplasser. Det betales leie for disse. Andelseier søker styret om garasje plass, og tildeling foregår i henhold til venteliste etter ansiennitet. Borettslaget har også 9 p-plasser ute. Det betales ikke leie for p-plasser ute.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598249. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vedlikehold	Styret har fulgt opp Tønsberg kommune relatert til tre felling og rydding av busker på friareal mot vei. (Anders Rørholts vei og Dronning Åsas vei) Begge blokkene er vasket utvendig fasader. Byttet ødelagt vindu i blokk 2. Byttet vaskefirma ansvarlig for trappevask.
2019	Vedlikehold	3 almetrær ble felt langs Anders Rørholts vei 4, og 3 nye trær ble plantet iht. generalforsamlingens innstilling i mai 2019. Vi har i tillegg felt ett dødt tre ved Anders Rørholts vei 2. Elbil-anlegg i garasjelegget ved Anders Rørholts vei 2 er blitt installert i henhold til generalforsamlingen innstilling i mai 2019. Alle garasjeporter er malt utvendig. Det er blitt montert en ny lampe på enden av garasjelegget ved Anders Rørholts vei 2, og lampen på andre



Øvre Solvang Borettslag

		enden av Anders Rørholts vei 2 er reparert.
		Den gamle industrivaskemaskinen i Anders Rørholts vei 2 er blitt erstattet av to nye vaskemaskiner.
2018	Vedlikehold	Alle stue- og kjøkkenvinduer, bortsett fra vinduene i balkongen er malt med 2 strøk, og det er skiftet en del listverk på enkelte vinduer på stuesiden.
2017	Vedlikehold	Den gamle oljetanken er sanert og fjernet. Det er skiftet ut 55 løpemetere takbeslag på AR 2 nord
2014	Vedlikehold	De største sakene har vært utskifting av soveromsvinduer i 2a og 2b. Rehabilitering av oppgangene utvendig i 2a og 2b, det innvendige arbeidet blir sluttført i 2015.
2013	Vedlikehold	Reperasjoner på tak over inngangsparti utført av Blikkenslagermester Walther Karpinene & Sønn AS
2012	Vedlikehold	Rørleggerarbeid og oppstart av fjernvarme, utført av Olav B Terjesen AS
2012	Vedlikehold	Utskifting av vinduer pga lekkasje, AR 2b - Utført av Obos Håndverksenter AS



Øvre Solvang Borettslag

3131 Øvre Solvang Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Øvre Solvang Borettslag



**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.