



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 125 043
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		248 489	
Sum inntekter		248 489	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		223 450	10 146
Sum kostnader		223 450	10 146
Driftsresultat		25 039	-10 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74	181
Sum finansinntekter		74	181
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		74	181
Ordinært resultat før skattekostnad		25 113	-9 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 113	-9 965
Årsresultat		25 113	-9 965
Totalresultat		25 113	-9 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 113	-9 965
Sum overføringer og disponeringer		25 113	-9 965



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		17 046 120	
Sum varige driftsmidler		17 046 120	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 387	
Sum fordringer		20 387	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 866	34 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 866	34 610
Sum omløpsmidler		80 253	34 610
SUM EIENDELER		17 126 373	34 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 148	
Udekket tap			9 965
Sum opptjent egenkapital		15 148	-9 965
Sum egenkapital		55 148	30 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		17 046 120	
Sum annen langsiktig gjeld		17 046 120	0
Sum langsiktig gjeld		17 046 120	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 476	4 575
Annen kortsiktig gjeld		20 628	
Sum kortsiktig gjeld		25 104	4 575
Sum gjeld		17 071 224	4 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 126 373	34 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536641

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 125 043
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		248 489	
Sum inntekter		248 489	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		223 450	10 146
Sum kostnader		223 450	10 146
Driftsresultat		25 039	-10 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74	181
Sum finansinntekter		74	181
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		74	181
Ordinært resultat før skattekostnad		25 113	-9 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 113	-9 965
Årsresultat		25 113	-9 965
Totalresultat		25 113	-9 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 113	-9 965
Sum overføringer og disponeringer		25 113	-9 965



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL BORETTSLAG

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		17 046 120	
Sum varige driftsmidler		17 046 120	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		17 046 120	0
-------------------	--	------------	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		20 387	
Sum fordringer		20 387	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 866	34 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 866	34 610

Sum omløpsmidler		80 253	34 610
------------------	--	--------	--------

SUM EIENDELER		17 126 373	34 610
----------------------	--	-------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 148	



Udekket tap		9 965
Sum opptjent egenkapital	15 148	-9 965
Sum egenkapital	55 148	30 035
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	17 046 120	
Sum annen langsiktig gjeld	17 046 120	0
Sum langsiktig gjeld	17 046 120	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 476	4 575
Annen kortsiktig gjeld	20 628	
Sum kortsiktig gjeld	25 104	4 575
Sum gjeld	17 071 224	4 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 126 373	34 610



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL 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



Til andelseierne i Solfall Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 29.06.2021 kl. 18:00 i møterom, Solplassen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Solfall 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solfall Borettslag
avholdes Tirsdag 29.06.2021, kl. 18:00 i møterom, Solplassen**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av fond
- B) Leder av boligene representerer kommunen i styret
- C) Kjøp av informasjonstavle

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Erik Taylor Olsen Heien	Solfallsveien 20 A	2020-2021
Styremedlem	Bjørnar Aron Aronsen	Veidemannsveien 38	2020-2021
Styremedlem	Anette Bjerke	Grønlibakken 13 A	2020-2021
Varamedlem	Bjørn Tore Hoem	Utveien 27	2020-2021
Varamedlem	Leif Magne Wennevold	Glimmerveien 12	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solfall Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Solfall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923125043, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Solfallsveien 22

Gårds- og bruksnummer :
55 187

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.

Solfall Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året har vært preget av at borettslaget ikke har fått alle beboere til å flytte inn og boligens lederproblem.

Styret har i løpet av 2020 gjennomført flere uformelle møter og dessverre kun 2 formelle møter grunnet pandemien. Styret har allikevel jobbet godt.

økonomi:

Det går stort sett slik styret hadde forutsett. Vi har klart å redusere en del kostnader som vedlikeholdskostnader ved å revidere avtalene med våre leverandører. Interimstyret hadde inngått avtaler i henhold til kommunens regelverk, noe som kunne reduseres til hva som er nødvendig, men allikevel innenfor gjeldende regler og lovverk. Dette medførte betydelige kostnadsbesparelser.

Byggteknisk:

Bygget står seg godt. Ingen større justeringer ble nødvendig i 2020.

Alle vedlikeholdsavtaler er oppe å går.

En leilighet var ikke komplett ved årets utgang.

Kommunens prosjektleder ble gjort oppmerksom på at uteområdene med beplantning ikke var

som beskrevet. Noe ble rettet i 2020. Arbeidet pågår fortsatt.

Ettårsbefaring ble vedtatt utsatt til høste 2021 grunnet pandemien. (Vedtatt våren 21)

Det ble bemerket i 2020 at det er fukt på panel under friskluftinntak på ventilasjonssystemet.

Takvann er ledet til stensatt gangvei mot inngangsdør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 248 489,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 223 450,-.

Resultat

Årets resultat på kr 25 113,- 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 55 149,- 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.

Energikostnader

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 22 000,-.

Lån

Solfall Borettslag har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a



Solfall Borettslag

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solfall Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solfall Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 avviklet.

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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SOLFALL BORETTSLAG ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

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.	30 035	0	30 035	55 148
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	25 113	-9 965	0	64 500
Fradrag kjøpesum anl.midler	-17 046 120	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	17 046 120	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	40 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	25 113	30 035	0	64 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	55 149	30 035	30 035	119 648

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	80 253	34 610
Kortsiktig gjeld	-25 104	-4 575
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	55 149	30 035



SOLFALL BORETTSLAG ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	231 000	0	0	336 000
Andre inntekter	3	17 489	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		248 489	0	0	336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-1 500
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	4	-4 666	-4 575	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-42 610	0	0	-44 000
Drift og vedlikehold	5	-21 626	0	0	-31 000
Forsikringer		-7 155	0	0	-22 000
Kommunale avgifter	6	-17 857	0	0	-28 000
Energi/fyring		-86 541	0	0	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 780	0	0	0
Andre driftskostnader	7	-36 215	-5 571	0	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-223 450	-10 146	0	-271 500
DRIFTSRESULTAT		25 039	-10 146	0	64 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	74	181	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		74	181	0	0
ÅRSRESULTAT		25 113	-9 965	0	64 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 148			
Reduksjon udekket tap		9 965			



Solfall Borettslag

SOLFALL BORETTSLAG ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	17 046 120	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 046 120	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 069	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 318	0
Driftskonto OBOS-banken		59 865	4 431
Sparekonto OBOS-banken		1	30 179
SUM OMLØPSMIDLER		80 253	34 610
SUM EIENDELER		17 126 373	34 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		15 148	0
Udekket tap		0	-9 965
SUM EGENKAPITAL		55 148	30 035
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	10	17 046 120	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 046 120	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 476	4 575
Annen kortsiktig gjeld	11	20 628	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 104	4 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 126 373	34 610
Pantstillelse	12	0	0
Garantiansvar		0	0



Ås, 15. juni 2021
Styret i Solfall Borettslag

Erik Taylor Olsen Heien/s/

Bjørnar Aron Aronsen/s/

Anette Bjerke/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	231 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	231 000

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger til velferdskostnader	17 489
SUM ANDRE INNTEKTER	17 489



Solfall Borettslag

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 666.

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-659
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 717
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 626

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 043
Renovasjonsavgift	-14 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-17 857

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-10 678
Porto	-148
Bank- og kortgebyr	-2 140
Velferdskostnader	-23 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 215

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
SUM FINANSINNTEKTER	74

NOTE: 9

BYGNINGER

Tilgang i år	17 046 120
SUM BYGNINGER	17 046 120

Etblering av festetomt er under arbeid.

Gnr.55/bnr.187, del av denne skal festes av borettslaget.

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



Solfall Borettslag

NOTE: 10

BORETTSINNSKUDD

Tilført i år	-17 046 120
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 046 120

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-20 628
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 628

NOTE: 12

Selskapets bokførte gjeld er pr 31.12.20 ikke sikret ved pant.
Borettslaget er under etablering.



4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Gitte Lise Olsen

A) Opprettelse av fond

Opparbeide et fond i forbindelse med etablering av borettslaget til det beste for beboerne samt sette bolig/personalet i bedre stand til å yte tjenester til beboerne.

Mye skal på plass. Mange småbeløp blir fort store. Betale med Vipps gjør at kommunen ikke bidrar der det er naturlig.

Alternativ til oppsparing er

- A: alle andelseiere betaler et engangsbeløp tilsvarende kr 10.000,-.
- B: Øke felleskostnaden med kr 1000/mnd i 1 år.

Forslag til innkjøp:

- Helårs utebenk med rygg foran inngangspartiet.
- Det er et ønske fra personalet om mer benkeplass på kjøkkenet.
- Et ønske fra personalet om mer skaplass på kjøkkenet.

Innkjøpene må være i samarbeid med Moni og personalet.

B) Leder av boligene representerer kommunen i styret

Det er ønskelig at leder av boligen (Moni A.) representerer kommunen i styret. Han stiller seg til disposisjon hvis kommunen ønsker det. Bakgrunn for forslaget;

Dette er ikke et kommunalt bygg, men et privat borettslag. Ås Kommune eier en andel - personalbasen - og ikke bygningen. Teknisk etat trenger ikke sitte i styret for å vedlikeholde personalbasen. Bygget er ferdigstilt - garantiene utgått. Styret skal ivareta vedlikehold av bygningsmassen, samt utomhus. Ikke noe stort problem og så langt er det ikke noe som tyder på at Ås kommune ønsker å bidra på noen måte her, hverken med gressklipping eller snømåking, så det er tjenester borettslaget må kjøpe og ordne med selv.

Et styre i et borettslag bør vel bemannes med medlemmer som kan og ønsker å bidra til den driften, i dette tilfelle å drifte et borettslag for 7 utviklingshemmede beboere og kommunen sine ansatte. Endelig kan styret få en representant fra kommunen som ser sammenheng mellom styrets mandat og den daglige driften i boligen. Sitter teknisk etat med denne unike kompetansen? Vil kommunenes representant fra teknisk etat oppleve at dette vervet er relevant for sin kommunale jobb?

Nå handler det om å bygge boligens innhold og legge til rette for et aktivt og verdig liv for beboerne og til det arbeidet trenger vi ressurspersoner i styret som er interesserte, engasjerte og opptatte av nettopp det. Vi ber om at kommunen vurderer sin representant en gang til. Vi regner med at teknisk etat vil være tilgjengelig for sin representant, dersom det skulle være saker til behandling i styret som krever den type kompetanse.



Solfall Borettslag

C) Kjøp av informasjonstavle

Etablere/investere i en informasjonstavle i samarbeid med Moni. Han har mye og god erfaring rundt dette både fra tidligere arbeidssteder og besøk i bolig i Danmark.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post: solfall@styrerommet.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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7488968. 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.

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.

Energimerking

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