



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 876
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 914 764	2 103 108
Sum inntekter		1 914 764	2 103 108
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 173 408	1 272 704
Sum kostnader		1 310 328	1 409 624
Driftsresultat		604 437	693 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 981	2 768
Sum finansinntekter		1 981	2 768
Annen finanskostnad			16
Sum finanskostnader		0	16
Netto finans		1 981	2 752
Ordinært resultat før skattekostnad		606 418	696 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 418	696 236
Årsresultat		606 418	696 236
Totalresultat		606 418	696 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 418	696 236
Sum overføringer og disponeringer		606 418	696 236



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		10 136 189	10 136 189
Sum varige driftsmidler		10 136 189	10 136 189
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 136 189	10 136 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 554	9 099
Sum fordringer		17 554	9 099
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 452	1 379 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 076 452	1 379 462
Sum omløpsmidler		2 094 006	1 388 561
SUM EIENDELER		12 230 195	11 524 750

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 201 674	7 595 257
Sum opptjent egenkapital		8 201 674	7 595 257
Sum egenkapital		8 204 574	7 598 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 904 100	3 904 100
Sum annen langsiktig gjeld		3 904 100	3 904 100
Sum langsiktig gjeld		3 904 100	3 904 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 197	5 186
Annen kortsiktig gjeld		50 323	17 307
Sum kortsiktig gjeld		121 520	22 493
Sum gjeld		4 025 620	3 926 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 230 195	11 524 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 780914

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 876
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 948 818 876
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 914 764	2 103 108
Sum inntekter		1 914 764	2 103 108
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 173 408	1 272 704
Sum kostnader		1 310 328	1 409 624
Driftsresultat		604 437	693 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 981	2 768
Sum finansinntekter		1 981	2 768
Annen finanskostnad			16
Sum finanskostnader		0	16
Netto finans		1 981	2 752
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		606 418	696 236
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 418	696 236
Årsresultat		606 418	696 236
Totalresultat		606 418	696 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 418	696 236
Sum overføringer og disponeringer		606 418	696 236



Sum opptjent egenkapital	8 201 674	7 595 257
Sum egenkapital	8 204 574	7 598 157
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 904 100	3 904 100
Sum annen langsiktig gjeld	3 904 100	3 904 100
Sum langsiktig gjeld	3 904 100	3 904 100
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	71 197	5 186
Annen kortsiktig gjeld	50 323	17 307
Sum kortsiktig gjeld	121 520	22 493
Sum gjeld	4 025 620	3 926 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 230 195	11 524 750



Organisasjonsnr: 948 818 876
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Solhauggaten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 23. juni 2022

Selskapsnummer: 844





Velkommen til årsmøte i Solhauggaten Borettslag

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 19. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/844>

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av styre
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhauggaten Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Ingrid Hjellum og Helge Øfsti.

Forslag til vedtak

Ingrid Hjellum og Helge Øfsti er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar Vestervik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Hjellum
- Jan Olav Kapstad

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor Sigurd Thorsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Espen Fossen

Sak 8

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Jan Olav Kapstad, Ingrid Hjellum og Espen Fossen.



Forslag til vedtak

Jan Olav Kapstad, Ingrid Hjellum og Espen Fossen er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Sigurd Thorsen	Solhauggata 2 A
Styremedlem	Espen Fossen	Solhauggata 2 A
Styremedlem	Ivar Vestervik	Solhauggata 2 B
Varamedlem	Ingrid Hjellum	Solhauggata 2 B
Varamedlem	Jan Olav Kapstad	Solhauggata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thor Sigurd Thorsen		Solhauggata 2 A
Varadelegert		
Espen Fossen		Solhauggata 2 A

Valgkomiteen

Espen Fossen	Solhauggata 2 A
Ingrid Hjellum	Solhauggata 2 B
Jan Olav Kapstad	Solhauggata 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Solhauggaten Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Solhauggaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818876, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Solhauggt 2 A, B, C

Gårds- og bruksnummer:
227 366

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten, kjøpt i 1986 samt grensejustering i 2012 er på 1 855.55 m².

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.

Solhauggaten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



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 1 914 764.

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av leie av tørrkjøler til Rema 1000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 310 328.

Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 606 418 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 1 972 486 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 3 115 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter oppgradering av uteområder og oppussing av fellesområder innvendig.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 21 532. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhauggaten Borettslag.

Lån

Solhauggaten Borettslag har lån ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 77 130.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solhauggata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solhauggata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning- Solhauggata Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 19. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SOLHAUGGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844

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.	1 366 068	669 832	1 366 068	1 972 485
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	606 418	696 236	-1 918 820	-2 479 492
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	0	-72 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	606 418	696 236	-1 918 820	-2 551 492
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 972 486	1 366 068	-552 752	-579 007
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 094 006	1 388 561		
Kortsiktig gjeld	-121 520	-22 493		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 972 486	1 366 068		



SOLHAUGGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 798 439	2 101 808	2 249 000	1 862 000
Andre inntekter	3	116 325	1 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 914 764	2 103 108	2 249 000	1 862 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 420	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-75 250	-73 415	-74 000	-77 500
Konsulenthonorar	7	-13 506	-8 039	-15 000	-15 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	8	-82 987	-65 321	-3 115 000	-3 115 000
Forsikringer		-138 783	-126 704	-127 500	-144 500
Kommunale avgifter	9	-307 935	-328 651	-317 600	-339 787
Garasjer		0	-264 479	0	0
Energi/fyring		-305 708	-138 504	-120 000	-191 485
TV-anlegg/bredbånd		-110 463	-108 938	-121 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-127 555	-148 727	-130 000	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 310 328	-1 409 624	-4 167 820	-4 288 492
DRIFTSRESULTAT		604 437	693 484	-1 918 820	-2 426 492
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 981	2 768	0	0
Finanskostnader		0	-16	0	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 981	2 752	0	-53 000
ÅRSRESULTAT		606 418	696 236	-1 918 820	-2 479 492
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		606 418	696 236		



SOLHAUGGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 900 000	9 900 000
Tomt		236 189	236 189
SUM ANLEGGSMIDLER		10 136 189	10 136 189
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 554	9 099
Driftskonto OBOS-banken		1 149 031	854 021
Sparekonto OBOS-banken		927 421	525 440
SUM OMLØPSMIDLER		2 094 006	1 388 561
SUM EIENDELER		12 230 195	11 524 750
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		8 201 674	7 595 257
SUM EGENKAPITAL		8 204 574	7 598 157
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	3 885 100	3 885 100
Annen langsiktig gjeld	14	19 000	19 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 904 100	3 904 100
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 197	5 186
Annen kortsiktig gjeld	15	50 323	17 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 520	22 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 230 195	11 524 750



Pantstillelse	16	3 885 100	3 885 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022
Styret i Solhauggata Borettslag

Thor Sigurd Thorsen/s/

Espen Fossen/s/

Ivar Vestervik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	778 500
Forretningslokale	771 432
Garasje	312 156
Eiendomsskatt	5 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 867 852

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-69 413
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 798 439

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Leie av tørrkjøler	112 225
Nøkler	4 100
SUM ANDRE INNTEKTER	116 325

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
SUM KONSULENTHONORAR	-13 506

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 618
Drift/vedlikehold VVS	-25 540
Drift/vedlikehold elektro	-8 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 619
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 987

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 767
Vann- og avløpsavgift	-194 621
Renovasjonsavgift	-107 547
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 935

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

Vaktmestertjenester	-38 434
Renhold ved firmaer	-70 868
Andre fremmede tjenester	-15 300
Trykksaker	-390
Andre kontorkostnader	-113
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 555

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 981
SUM FINANSINTEKTER	1 981

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1981	9 900 000
SUM BYGNINGER	9 900 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.366

Borettslaget kjøpte i 2003 uregistert grunn for kr 80 000 til sammenføring med

Gnr.227/bnr.366 fra Oslo Kommune (tomt til søppelhus)

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

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-3 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 885 100

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-19 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-50 323
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 323

NOTE: 16

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 885 100
TOTALT	3 885 100

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

Bygninger	9 900 000
Tomt	236 189
TOTALT	10 136 189



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Planlegging av vedlikeholdstiltak:
 - Utarbeidet konkurransegrunnlag for rådgivningsoppdrag
 - Tekniske tiltak tak
 - Tekniske tiltak fasader
 - Søknader til kommunen med krav om ansvarsrett
 - Utarbeidet konkurransegrunnlag for oppussing innendørs
 - Skifte gulvbelegg
 - Reparere skader på tak og vegger
 - Male vegger og tak
 - Utarbeidet konkurransegrunnlag for nytt tak
 - Utarbeidet konkurransegrunnlag for rehabilitering av ventilasjonsanlegg
 - Jobbet videre med uteromsprosjektene
- Montert barnesikring på vinduer i fellesområder
- Skiftet låser på flere dører
- Hatt flere servicer på garasjeporter
- Fulgt opp garasjeutleie
 - Leid ut flere garasjeplasser
 - Fulgt opp el-bil lading og fakturering
- Oppdatert informasjonssider
- Reforhandlet avtale med Rema 1000 om kjøleaggregat
- Programmert og delt ut nøkler
- Gjennomført regnskapsmøte
- Reforhandlet renovasjonspriser
- Svart på henvendelser fra andelseiere, meglere og andre
- Diverse sjauing inne og ute
- Følge opp nytt vaktmesterfirma

Styret

Styret foretrekker å bli kontaktet på e-post: solhauggaten.br@gmail.com

Vi kan også kontaktes på telefon:

Thor Sigurd Thorsen: 40041845

Ivar Vestervik: 91660860

Espen Fossen: 93420652

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.

Heisalarm

Borettslaget har avtale med Schindler AS om heisalarmtjenester.



Vaktmester

Solhauggaten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Gamle Oslo Vaktmestersentral. Ta kontakt med styret før du kontakter vaktmester hvis saken angår fellesområder eller oppgaver som du mener skal dekkes av felles driftsutgifter. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier betale for vaktmestertjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Vaktmestersentral om renhold av fellesarealene.

Parkering

Hver andelseier får tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelseiere kan fremleie parkeringsplass iht. bestemmelser i husordensreglene. Styret kan omfordele parkeringsplasser i forbindelse med vedlikehold, hvis beboere har spesielle behov ved nedsatt førlighet eller i forbindelse med omorganisering av parkeringen.

Nøkler/skilt

Borettslaget skiftet i 2017 ut låser i bygget til ILOQ adgangskontrollsystem. Hvis du mister nøkler, skal styret varsles. Mistede nøkler slettes fra systemet og vil ikke fungere lenger. Nye nøkler bestilles av styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri i 1. etg. oppgang A er gratis å bruke.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand forsikring med polisenummer 6188398.

Borettslagets felles forsikring dekker normalt:

- Elektrisitetsanlegg frem til sikringssskap i leilighetene, dvs. ikke elektriske installasjoner i leilighetene.
- Vann og avløpsanlegg frem til stoppekran som kobler borettslagets felles ledningsnett til boligens ledninger, dvs. ikke vann- og avløpsanlegg i leilighetene.
- Bygningsdeler i leiligheten dekke ikke utover evt. feil på byggets bærende konstruksjon.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Borettslaget installerte i 2018 nytt fibernett og har avtale med NextGenTel om leveranser av internett og TV. Alle beboere får bredbånd 1000/1000 mb/s dekket over felleskostnadene. NextGenTel etablerte samarbeid med RiksTV i 2021, og da ble tilbudet noe endret. Beboere som ønsker TV-dekoder og TV-pakker må bestille- og betale dette selv her: <https://www.rikstv.no/tv-pakker>

Du kan kontakte NextGenTel på telefon: 98 70 79 79 eller sende melding her: www.nextgentel.no/privat/kundeservice



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Installert ladeanlegg for elbiler i parkeringskjellerne	
2019	Heis Lysarmaturer	Skiftet ut heisen med ny, energieffektiv og støysvak heis. Skiftet ut lysarmaturer i fellesområder med energieffektive, sensorstyrte led-armaturer.
2018	Porttelefon Vannmåler Fiberkabel	Installert ny porttelefon i 2A. Installert vannmåler. Installert fiberkabel.
2017	Låssystem Dører	Installert nytt låsesystem. Skiftet dør i øvre garasje, fikset andre dører.
2016	Varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg	Gjennomgang og utbedring av varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg.
2015 2012	Innkjøp av tørketrommel Malt inngangsparti/gang+nye lysarmaturer	Pusset opp og malt samtlige inngangspartier, trappeganger og heisvegger/ dører, samt skiftet ut samtlige lysarmaturer i trappeganger. De nye armaturene har energisparende LED - pærer.
2011	Videoovervåkning øvre garasjeanlegg	
2009	Asfaltering av Bodøgata	Asfaltering av Bodøgata ned til øvre garasje.
2008	Utskifting vinduer og balkongdører	
2007	Ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsanlegg i øvre garasjeplan.
2006	Heis + varmtvannsberedere	Skiftet bærewire til heis, og montert alarm. Utskifting av varmtvannsberedere.
2005 2003	Ny vaskemaskin anskaffet Søppelhus	Oppført søppelhus, samt innkjøp av tilhørende tomt.
2002 - 2003	Oppgradert utearealer pga. vannskade	
2001	Gulvbelegg og porttelefoner	Skiftet ut gulvbelegg i alle inngangspartiene og skadede dører i fellesarealer. Nye ringetablåer ved alle oppgangene samt nye porttelefoner i oppgang A. Vedlikehold av fasader.
2000	Fasade, fellesareal, garasjeport	Innvendig oppussing av fellesareal. Utskifting garasjeport (øvre anlegg).



Utbedring av ventilasjonsanlegg.



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 19.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.22

Selskapsnummer: 844 **Selskapsnavn:** Solhauggaten Borettslag

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 protokollvitner</p> <p>Ingrid Hjellum og Helge Øfsti er 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Valg av styre

Styremedlem (1 skal velges)

Ivar Vestervik

Varamedlem (2 skal velges)

Ingrid Hjellum

Jan Olav Kapstad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Thor Sigurd Thorsen

Varadelegat (1 skal velges)

Espen Fossen

Sak 8 Valgkomite for 1 år

Jan Olav Kapstad, Ingrid Hjellum og Espen Fossen er valgt

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.