



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### 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, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 690	248 489
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 690</b>	<b>248 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		516 950	223 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>516 950</b>	<b>223 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			74
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 260	25 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 046 120	17 046 120
Sum varige driftsmidler		17 046 120	17 046 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	17 046 120
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		14 529	20 387
Sum fordringer		14 564	20 387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 252	59 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 252	59 866
Sum omløpsmidler		91 816	80 253
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 137 936</b>	<b>17 126 373</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			15 148
Udekket tap		37 112	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-37 112</b>	<b>15 148</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 888</b>	<b>55 148</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		17 046 120	17 046 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 927	4 476
Annen kortsiktig gjeld			20 628
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 927</b>	<b>25 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 135 047</b>	<b>17 071 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 137 936</b>	<b>17 126 373</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325329

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 125 043  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLFALL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 923 125 043  
SOLFALL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		464 690	248 489
<b>Sum inntekter</b>		<b>464 690</b>	<b>248 489</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		516 950	223 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>516 950</b>	<b>223 450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 039</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			74
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 260	25 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>



Organisasjonsnr: 923 125 043  
SOLFALL 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

17 046 120 17 046 120

Sum varige driftsmidler

17 046 120 17 046 120

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

17 046 120 17 046 120

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

#### Fordringer

Kundefordringer

35

Andre fordringer

14 529

20 387

Sum fordringer

14 564

20 387

#### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

77 252

59 866

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

77 252

59 866

Sum omløpsmidler

91 816

80 253

**SUM EIENDELER**

**17 137 936**

**17 126 373**

### 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	37 112	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-37 112</b>	<b>15 148</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 888</b>	<b>55 148</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	17 046 120	17 046 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	88 927	4 476
Annen kortsiktig gjeld		20 628
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>88 927</b>	<b>25 104</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 135 047</b>	<b>17 071 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 137 936</b>	<b>17 126 373</b>



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**

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

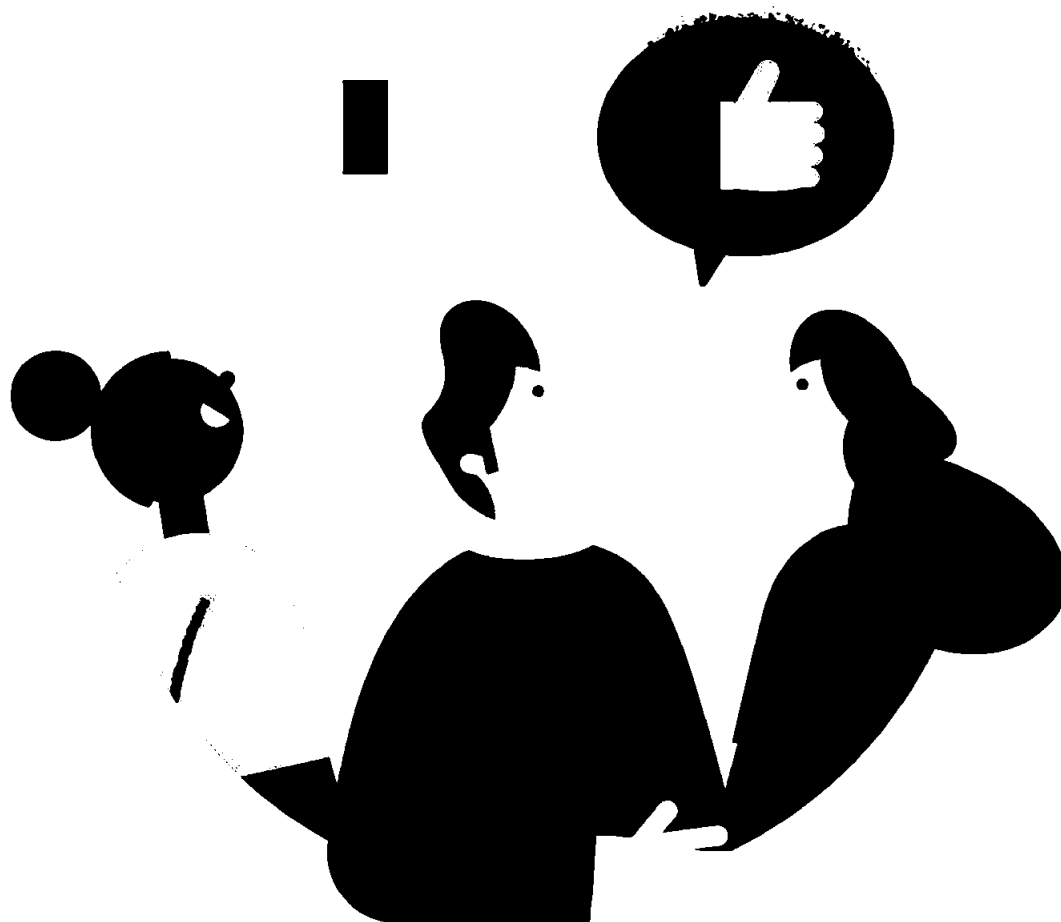
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6986 Solfall Borettslag





## Til andelseierne i Solfall Borettslag

Velkommen til generalforsamling,

**Dato: Torsdag 12. mai 2022 kl. 18:00**

**Sted: Disponibelt rom 2. etg. Solfallsveien 22, Ås**

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 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 Torsdag 12.05.2022 kl. 18:00

---

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

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Tore Hoem	Utveien 27, Ås
Styremedlem	Linn Christin Reppe	Skoleveien 1, Ås
Styremedlem	Leif Magne Wennevold	Tunveien 24, Ås
Varamedlem	Beate Aune	Grusveien 22, Ås
Varamedlem	Turid Leirgul	Von Øtkens Vei 6 A, Ås

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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:

55 551

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.

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 årsrapport for 2021**

Styret har i 2021 hatt 8 styremøter, hvorav 1 konstituerende møte (7. Juli) og 1 budsjettmøte (28. oktober. Ordinært årsmøte for 2020 ble avholdt 29. Juni. Det har i perioden vært avholdt 1 ekstraordinært årsmøte den 5-8. november (digitalt).

Styret har bestått av: Bjørn Tore Hoem (styreleder, 2 år), Linn Reppe (styremedlem, Ås Kommune, 2 år), Leif Magne Wennevold (styremedlem, 1 år), Beate Aune (varamedlem, 1 år) og Turid Leirgul (varamedlem, 1 år).

Styrets hovedfokus har i denne perioden vært på to områder: Borettslagets økonomiske situasjon og forsvarlig vedlikehold og rutiner.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- 1 års befarings - reklamasjoner
- Økonomi - økning av felleskostnader - bygge opp økonomisk buffer. Kompensere for sterkt økte strømkostnader i Q4.
- Adgangskontroll - etablere system for kontroll av nøkkel- og adgangskort
- Adgangskort til alle beboere og pårørende istedenfor nøkler
- Inngå nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler
- Kontaktpersoner for varsling av alarmer (brannalarm, nøkkelskap, heis og brannvesen)
- Tatt i bruk Styrommet.no og Vibbo.no portalene for styrets arbeid og informasjon til beboere, pårørende og personalet
- Åpen og transparent Informasjonsstrategi til pårørende og personalet via jevnlig meldinger og deling av styrereferater på Vibbo-portalene.
- Tomtefradeling - startet opp prosessen og sendt inn melding til Kartverket m.m. Borettslagets tomt blir ca. 2 mål og årlig festeavgift for denne blir ca. 3.200,-
- Oppdatert branninstruks og gjennomført første brannøvelse 14.12.2021
- Innkrevd utestående betaling for middager spist av beboere og personalet for 1H 2021 med ca. kr. 7.000,-
- Innvendig panel i garasjen betalt av Ås Kommune
- FDV dokumentasjon og annet materiale fra Ås kommune innhentet. Lagret og tilgjengeliggjort i Styromsportalene, samt delt med pårørende på Vibbo-portalene.
- Klarlagt kommunens eierandel og hvilke rom og arealer som inngår.
- Endring til eierbrøkbasert fordeling av felleskostnader. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte.
- Inngått avtale om snømåking med Ås kommune
- Utarbeidet HMS-plan og etablert rutiner for egenkontroll for borettslaget. Delegerte oppgaver til Ås kommune er: Branninstruks, brannøvelser og varsling ved brannalarm og utrykning, varsling ved alarm fra heis, kontroll med nøkler og adgangskort og sjekkelister for egenkontroll av leiligheter og ved lengre fravær.
- Utarbeidet liste til budsjettet for 2022 med diverse innkjøpsbehov, avstemt med boligens leder og personalet.
- Styreleder har deltatt på følgende kurs fra OBOS: Introduksjon til Styrommet (17. juni), HMS i boligselskapet (24. august), Introduksjon til Vibbo (1. september) og Styremøter på Styrommet (15. september), Digitalt høstseminar (14. oktober) og temawebinalet åpen side og beboers Vibbo (24. november)
- Hele styret deltok på OBOS webinalet om HMS i boligselskapet (24. august)



Styrets planer for neste periode:

- Holde en god økonomisk disiplin og øke felleskostnadene ytterligere, dersom strømprisene fortsetter å være høye gjennom året.
- Vasketjenester
- Gressklipping
- Vaktmestertjeneste
- Innkjøp/ innredning
- Husordensregler
- Utsmykking av boligen
- Utomhus
- HMS forbedringer
- Brannvern og plan, brannøvelser, opplæring personal, evakueringsplan
- Forankring av delegerte oppgaver til Ås kommune sitt personale
- Ferdigstille utbedring av reklamasjonene fra 1 års befaringen





## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 464 690,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 516 950,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til drift-og vedlikehold ble noe høyere enn budsjett hadde tatt høyde for, i tillegg var kostnader til strøm rekord høye.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 52 260,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 2 889,- 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.

### Kommunale avgifter i ÅS kommune

Renovasjonsavgiften faktureres borettslaget.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 23 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solfall Borettslag.

### Lån

Solfall Borettslag har ingen lån.

### 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.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01/04-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solfall Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solfall 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.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 5K5I2-SOX2S-JYGVH-YMPTS-J584G-4WQOU



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>55 148</b>	<b>30 035</b>	<b>55 148</b>	<b>2 888</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-52 260	25 113	64 500	94 300
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-17 046 120	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	17 046 120	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>	<b>64 500</b>	<b>94 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 889</b>	<b>55 149</b>	<b>119 648</b>	<b>97 188</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	91 816	80 253
Kortsiktig gjeld	-88 927	-25 104
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 889</b>	<b>55 149</b>





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	376 000	231 000	336 000	557 000
Andre inntekter	3	88 690	17 489	0	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>464 690</b>	<b>248 489</b>	<b>336 000</b>	<b>707 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-1 500	-1 700
Styrehonorar		0	0	-10 000	-12 000
Revisjonshonorar	4	-6 751	-4 666	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-43 825	-42 610	-44 000	-45 000
Konsulenthonorar	5	-966	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-123 821	-21 626	-31 000	-129 000
Forsikringer		-21 027	-7 155	-22 000	-23 000
Kommunale avgifter	7	-24 524	-17 857	-28 000	-31 000
Energi/fyring		-175 322	-86 541	-100 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 816	-6 780	0	-37 000
Andre driftskostnader	8	-82 898	-36 215	-30 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-516 950</b>	<b>-223 450</b>	<b>-271 500</b>	<b>-612 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 039</b>	<b>64 500</b>	<b>94 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	74	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-52 260</b>	<b>25 113</b>	<b>64 500</b>	<b>94 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	15 148		
Fra opptjent egenkapital		-15 148	0		
Udekket tap		-37 112	0		
Reduksjon udekket tap		0	9 965		



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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	17 046 120	17 046 120
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	7 069
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 494	13 318
Driftskonto OBOS-banken		77 251	59 865
Sparekonto OBOS-banken		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>91 816</b>	<b>80 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 137 936</b>	<b>17 126 373</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 5000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		0	15 148
Udekket tap	10	-37 112	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 888</b>	<b>55 148</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	11	17 046 120	17 046 120
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		88 927	4 476
Annen kortsiktig gjeld		0	20 628
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 927</b>	<b>25 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 137 936</b>	<b>17 126 373</b>
Pantstillelse	12	0	0
Garantiansvar		0	0





Ås, 20. april 2022  
Styret i Solfall Borettslag

Bjørn Tore Hoem/s/

Linn Christin Reppe/s/

Leif Magne Wennevold/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	376 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>376 000</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger til velferds-kostnader	73 190
Tilleggsinnbetaling andeleiere	8 000
Tilskudd Ås kommune	7 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>88 690</b>



**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 751.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 553
Drift/vedlikehold VVS	-32 550
Drift/vedlikehold elektro	-2 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 560
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 821</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-724
Renovasjonsavgift	-23 800
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-24 524</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 582
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-1 729
Porto	-78
Bank- og kortgebyr	-2 299
Velferdskostnader	-75 410
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 898</b>



**NOTE: 9****BYGNINGER**

Opprinnelig verdi	17 046 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 046 120</b>

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.

**NOTE: 10****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Tiltak for å bedre likviditeten er iverksatt ved at felleskostnadene ble økt 1.6.21 og 1.4.22.

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-17 046 120
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 046 120</b>

**NOTE: 12****PANTSTILLELSE**

Selskapets bokførte gjeld er pr. 31.12.21 ikke sikret ved pant.

Borettslaget er under etablering.





**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Leif Magne Wennevold

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bjørn Tore Hoem

Linn Christian Reppe

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Turid Leirgul

2. Beate Aune

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Tove Nilsen

Mailin Aronsen

I valgkomiteen for Solfall Borettslag



**Annen informasjon om borettslaget****Styret**

Styret kan kontaktes pr. e-post: [solfall@styrerommet.no](mailto: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](mailto: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 slokkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





6986 Solfall 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)





**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://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.

