



Årsmøte 2022

Solbakken Borettslag

2. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Solbakken 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.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2022 kl. 19:00, Grorud Samfunnshus. Sal 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Frivillig skifte av terrassedører i Akerlia 10-18
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solbakken Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 185 årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 68 000.

Sak 4

Vedtektssendring - 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 vedtektssendring 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 5

Frivillig skifte av terrassedører i Akerlia 10-18

Forslag fremmet av:

Jan Ola Hove

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Terrassedørene på baksiden av mange av leilighetene i Akerlia 10-18 er av en gammel type med dårlig isolasjon etter dagens standard, karmen er ikke tett, dørene er modne for uskiftelig. Ny dør vil gi lavere strømforbruk og bedre inn klima. I noen av leilighetene er døren er skiftet på andelseiers regning under siste rehabilitering i 2003.

Siden dører i Solbakken borettslag har ikke blitt vedlikeholdt som en del av vanlig vedlikehold, men skiftet på andelseiers regning må vi fortsette med det.

Det er i dag 2-fløyet dør som tegningen under i leilighetene, dersom bare noen dører skiftes må vi beholde det slik. Ulempen er at slike dører ikke er FG godkjent og er noe dyrere enn 1.fløyet dør, men og det går an å sjekke med plan og bygg om det er mulig å sette inn 1.fløyet dør.

Antatt pris på dør er i størrelsesorden Kr 15.000m til 20.000 og antatt installasjonskost ca Kr 9000

Forslag til vedtak 1

Borettslaget henter inn tilbud og bestiller nye dører til de andelseiers som ønsker det. Dørene betales enten av andelseiers fullstendig ved levering, eller ved månedlig betaling over 3 år til 3% rente. Forslagsstiller kan bidra med å finne priser.

Forslag til vedtak 2

Dersom det ikke er interesse for dette så tillates andelseiers som allikevel ønsker ny dør å bytte den på egen regning, de som bytter vil da ikke måtte betale 2 ganger dersom borettslaget seinere bytter dører.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Rettum Kværner

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Molenaar
- Ted Lundsten

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stian Rettum Kværner

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ted William Lundsten
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Rettum Kværner	Akerlia 10 A
Styremedlem	Frode Lærum Hellesnes	Akerlia 2 D
Styremedlem	Peggy Kjelland Stolt	Akerlia 6 C
Styremedlem	Ted William Lundsten	Akerlia 12 D
Varamedlem	Synnøve Beate Brunstad	Akerlia 4 A
Varamedlem	Jon Ola Hove	Akerlia 14 A
Varamedlem	Thomas Wierli	Akerlia 18 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stian Rettum Kværner Akerlia 10 A

Varadelegert

Ted William Lundsten Akerlia 12 D

Valgkomiteen

Jørgen Akselvoll Akerlia 18 D

Dag Langerød Akerlia 16 D

Thomas Wierli Akerlia 18 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Solbakken Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Solbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948180901, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 2-18

Gårds- og bruksnummer:

91 36

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1985 er på 12 350 m².

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

Solbakken 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 1 679 341.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke er budsjettert for tilskudd fra Oslo kommune

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd ladeanlegg fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 475 809.

Dette er 369 509 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke er budsjettert for avskrivning og tv og bredbånd.

Resultat

Årets resultat på kr 180 458 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 990 695 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 277 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet takstein og fasadearbeid og redskapsbod.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 9,8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbakken Borettslag.

Lån

Solbakken Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 2,4% pr 25.02.22. Lånet løper til 2029.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2022.

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solbakken 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Solbakken 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 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 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, 15. Mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 901, KUNDENR. 185

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.	848 525	389 281	848 525	990 695
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	180 458	169 860	392 500	268 750
Tilbakeføring av avskrivning	14 221 416	221 416	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	2 654 809	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -259 704	-2 586 841	-260 000	-263 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	142 170	459 244	132 500	5 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	990 695	848 525	981 025	996 445

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 003 471	890 697
Kortsiktig gjeld	-12 776	-42 172
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	990 695	848 525

SOLBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 901, KUNDENR. 185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 547 298	1 544 240	1 545 000	1 545 000
Andre inntekter	3	132 043	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 679 341	1 544 240	1 545 000	1 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 588	-6 868	-10 000	-9 600
Styrehonorar	5	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Avskrivninger	14	-221 416	-221 416	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 545	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-67 140	-65 505	-67 200	-68 900
Konsulenthonorar	7	-35 725	-2 216	-5 000	-5 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	0	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-182 153	-206 272	-350 000	-277 000
Forsikringer		-188 134	-172 660	-179 600	-160 000
Kommunale avgifter	9	-305 420	-301 032	-304 000	-313 950
Energi/fyring		-58 974	-19 188	-30 000	-52 500
TV-anlegg/bredbånd		-220 842	-209 933	0	-221 000
Andre driftskostnader	10	-105 673	-50 706	-88 000	-49 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 475 809	-1 335 245	-1 106 300	-1 237 250
DRIFTSRESULTAT		203 532	208 995	438 700	307 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 646	23 110	-200	0
Finanskostnader	12	-45 720	-62 245	-46 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 074	-39 135	-46 200	-39 000
ÅRSRESULTAT		180 458	169 860	392 500	268 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		180 458	169 860		

SOLBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 901, KUNDENR. 185

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 444 100	2 444 100
Tomt		530 825	530 825
Andre varige driftsmidler	14	221 418	442 834
Aksjer og andeler	15	20	20
SUM ANLEGGSMIDLER		3 196 363	3 417 779
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 950	53 923
Driftskonto OBOS-banken		846 880	736 350
Sparekonto OBOS-banken		100 641	100 424
SUM OMLØPSMIDLER		1 003 471	890 697
SUM EIENDELER		4 199 834	4 308 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		1 695 638	1 515 180
SUM EGENKAPITAL		1 699 238	1 518 780
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 145 420	2 405 124
Borettsinnskudd	17	342 400	342 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 487 820	2 747 524
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 523	39 866
Påløpte renter		253	261
Annen kortsiktig gjeld		0	2 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 776	42 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 199 834	4 308 476
Pantstillelse	18	5 812 400	5 812 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022
Styret i Solbakken Borettslag

Stian Rettum Kværner /s/

Frode Lærum Hellesnes /s/

Peggy Kjelland Stolt /s/

Ted William Lundsten /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 384 128
Tillegg internett	114 048
Strøm elbil	33 750
Ytterdør	9 228
Leietillegg påbygg	4 800
Eiendomsskatt	1 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 547 298

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning strøm elbil	1 156
Tilskudd ladeanlegg, Oslo kommune	130 887
SUM ANDRE INNTEKTER	132 043

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

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 68 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
Andre konsulentonorarer, Ark Design	-33 150
SUM KONSULENTHONORAR	-35 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 507
Drift/vedlikehold VVS	-6 571
Drift/vedlikehold elektro	-10 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-151 529
Kostnader dugnader	-1 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-182 153

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 353
Vann- og avløpsavgift	-164 962
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-131 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 420

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 954
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 750
Diverse leiekostnader/leasing	-26 495
Driftsmateriell	-5 246
Andre fremmede tjenester	-34 277
Trykksaker	-1 551
Andre kontorkostnader	-1 841
Telefon, annet	-2 807
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-2 739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 673

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	217
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 429
SUM FINANSINTEKTER	22 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 720
SUM FINANSKOSTNADER	-45 720

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 704 100
Oppskrevet 1972	740 000
SUM BYGNINGER	2 444 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.36

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	664 250
Avskrevet tidligere	-221 416
Avskrevet i år	-221 416
	221 418
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	221 418

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-221 416
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Grorud Samfunnshus	20
SUM AKSJER OG ANDELER	20

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-2 654 809
Nedbetalt tidligere	249 685
Nedbetalt i år	259 704
	-2 145 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 145 420

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-342 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-342 400

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	342 400
Pantelån	2 145 420
TOTALT	2 487 820

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

Bygninger	2 444 100
Tomt	530 825
TOTALT	2 974 925

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Ferdigstillelse av oppdeling kjellere.
- Vask av tak.
- Klipp av hekker
- Arrangert dugnad
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Feiing av piper
- Julegrantenning

Styret

Borettslagets epost er solbakken@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.

Parkering

Borettslaget har én parkeringsplass pr. leilighet. Kontakt styret for montering av ladestasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72985761. 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 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring 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. Solbakken 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

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Brannsikring	Oppdeling kjellere
2019	Fornyelse av lekeplass	Etablering av infrastruktur til ladestasjoner Bistått utskifting av inngangsdører 16 og 18
2017	Husene er malt	Brannslukningsapparater er byttet
2015	Asfaltert gangveier og p-plasser	
2013	Drenering bak Akerlia 12	
2012	Røykvarslere og utbedr av råde	Anskaffet nye 10års røykvarslere Utbedret råde-skader i takterrasser i Akerlia 14
2011	Utgangsdører, utbedring murskader	Skifte av utgangsdører i Solbakken 2 - 8. Utbedret murskader.
2010	Reduksjonsventiler/stoppekraner skiftet	
2009	Brannslukn.app., rep. trapper	Reparasjon av trapper, enklere parkering ved Akerlia 16-12 ved skråparkering, skiftet brannslukningsapparater.
2007	Avløpsrør, vedl. lekeplass	Utbedring av avløpsrør og vedlikehold av lekeplass.
2006	Montert ny trapp og plantet hekk	Montering av ny trapp til Nedre Kalbakkvei og plantet tujahekk langs Nedre Kalbakkvei.
2004	Røykvarslere / inntaksstrøm i kjeller	Nye 10 års røykvarslere er montert og inntaksstrøm i felleskjellere er oppgradert.
2003	Total utvendig rehabilitering	Samtlige hus etterisolert, skiftet kledning på og malt.
2002	Lekeplass oppdatert i henhold til HMS	
2001	Nytt lekeapparat kjøpt inn	
1999	EL oppgradering utvendig og innvendig	
1997	Reparasjon av murtrapper	
1997	Montert stigetrinn til feieren	
1996	Husene nr. 10 18 blir malt	
1996	Rehabilitering av avløpsrør	
1994	Brannstiger ble montert ved alle leil.	
1994	Motorvarmersystemet/park.pl. renovert	Motorvarmersystemet og parkeringsplassene ble renovert
1994	Redskapsbod og bl.a. snøfreser innkjøpt	
1989	Ny takbelegning på samtlige hus	
1986	Kjøp av tomt	Tomtearealet på ca. 12 mål ble kjøpt av kommunen
1984 - 1984	Skiftet vinduer	Vinduene i samtlige leiligheter ble skiftet til 3-lags isolerglass.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

Selskapsnummer: 185 Selskapsnavn: Solbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.