



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 910 205	1 846 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 910 205</b>	<b>1 846 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		2 019 873	1 474 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 113 435</b>	<b>1 567 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-203 230</b>	<b>278 348</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 875	6 456
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 875</b>	<b>6 456</b>
Annen finanskostnad		317 263	206 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>317 263</b>	<b>206 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 388</b>	<b>-200 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-511 618	78 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 121 196	2 121 196
Sum varige driftsmidler		2 121 196	2 121 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 401	
Sum finansielle anleggsmidler		33 401	0
Sum anleggsmidler		2 154 596	2 121 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 488	39 897
Sum fordringer		47 488	39 897
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		630 036	777 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		630 036	777 288
Sum omløpsmidler		677 523	817 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 284 127	8 769 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 284 127</b>	<b>-8 769 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 281 027</b>	<b>-8 766 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 263 507	11 111 793
Øvrig langsiktig gjeld		546 535	510 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 810 042</b>	<b>11 622 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 810 042</b>	<b>11 622 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 531	1 188
Leverandørgjeld		100 574	28 085
Annen kortsiktig gjeld		200 000	53 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 105</b>	<b>82 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 113 146</b>	<b>11 704 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359964

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 910 205	1 846 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 910 205</b>	<b>1 846 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		2 019 873	1 474 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 113 435</b>	<b>1 567 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-203 230</b>	<b>278 348</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 875	6 456
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 875</b>	<b>6 456</b>
Annen finanskostnad		317 263	206 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>317 263</b>	<b>206 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 388</b>	<b>-200 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-511 618	78 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		2 121 196	2 121 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		33 401	0
Sum anleggsmidler		2 154 596	2 121 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		47 488	39 897
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		630 036	777 288
Sum omløpsmidler		677 523	817 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	9 284 127	8 769 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 284 127</b>	<b>-8 769 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 281 027</b>	<b>-8 766 509</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 263 507	11 111 793
Øvrig langsiktig gjeld	546 535	510 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 810 042</b>	<b>11 622 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 810 042</b>	<b>11 622 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 531	1 188
Leverandørgjeld	100 574	28 085
Annen kortsiktig gjeld	200 000	53 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>303 105</b>	<b>82 697</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 113 146</b>	<b>11 704 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

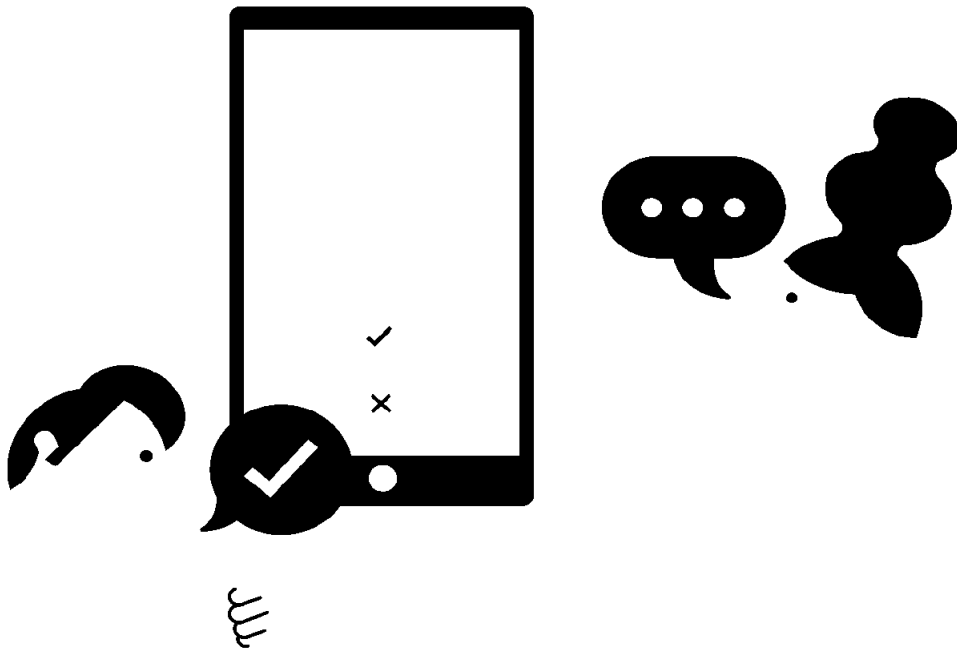
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Solheim Borettslag

20. mars 2023

Selskapsnummer: 3143





## Velkommen til årsmøte i Solheim 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:

20. mars 2023 kl. 17:00, Midtløkken - Kong Oscars gate 15.

### 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren 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.

### Annen informasjon

Det blir servert snitter, mineralvann og kaffe.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solheim 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 kr. - 511 618,- til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 000,-.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 127 000,-

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Foreslås på årsmøte

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Foreslås på Årsmøte..
- Foreslås på årsmøte
- Foreslås på årsmøte.

Sak 5

## 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:

- Anita Dahl  
Gjenvalg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Hafnor  
Gjenvalg





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anita Dahl	St Olavs Gate 11
Styremedlem	Mailen Danielsen	Rambergveien 41
Styremedlem	Sondre Hafnor	Falckenbergs Gate 1 B
Varamedlem	Randi Henderson	Elmsleigh Road
Varamedlem	Sunniva Nerhus	Fritsøveien 26
Varamedlem	Karina Brendalsmo Tveitan	Falckenbergs Gate 1 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anita Dahl St Olavs Gate 11

#### Varadelegert

Sondre Hafnor Falckenbergs Gate 1 B

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [solheim@styrerommet.no](mailto:solheim@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

### Generelle opplysninger om Solheim Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Solheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245523, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1009 249

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.

Solheim Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Året 2022 har vært et aktivt år for styret.

Det ble på generalforsamlingen i 22 vedtatt å oppgradere/legge inn ny infrastruktur for å installere el-bil ladere. Blue Tech er ansvarlig firma. I tillegg ble det utført en del gravearbeid fra Lede. Asfaltering etter gravingen tas våren 23. Pr. januar 2023 var 14 ladere intakte for bruk.

Det er vedtatt å bytte ut hovedinngangsdører i begge blokkene. Dette gjøres vår 23. Det har vært noen utfordringer med varmeanlegget, dette skal nå være reparert og i full drift.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak installasjon av elbilladere og oppgradering av strøm kapasitet til borettslaget. Dette beløper seg til kr. 686 433,-.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solheim Borettslag.

### Lån

Solheim Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBOS02	<a href="#">98208063561</a>	11 247 014,00	28.02.23	358 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,35% flytende rente	4,45% Nei

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og 50% økning på leie av garasjeplass, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solheim Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solheim Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AAE66-IEWJ-B65L7-B2551-TF53-TB816



## SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>734 488</b>	<b>988 737</b>	<b>734 488</b>	<b>374 418</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-511 618	78 068	-210 900	98 400
Tillegg for nye langsiktige lån	16 11 280 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -11 128 286	-332 316	-309 000	-168 000
Innsk. øremerk. bankkto	-166	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-360 070</b>	<b>-254 248</b>	<b>-519 900</b>	<b>-69 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>374 418</b>	<b>734 488</b>	<b>214 588</b>	<b>304 818</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	677 523	817 185		
Kortsiktig gjeld	-303 105	-82 697		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>374 418</b>	<b>734 488</b>		



**SOLHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 906 820	1 845 528	1 907 000	2 102 000
Andre inntekter	3	3 385	800	0	4 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 910 205</b>	<b>1 846 328</b>	<b>1 907 000</b>	<b>2 106 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 562	-11 562	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-5 645	-5 179	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-126 375	-123 295	-125 800	-133 000
Konsulenthonorar	7	-42 886	-28 986	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-775 193	-345 144	-650 000	-140 000
Forsikringer		-53 270	-47 142	-49 000	-57 000
Festeavgift		-43 459	-43 459	-44 000	-44 000
Kommunale avgifter	9	-295 751	-274 913	-288 500	-311 000
Energi/fyring		-229 463	-232 593	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 070	-154 009	-159 000	-169 000
Andre driftskostnader	10	-279 561	-213 501	-213 200	-278 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 113 435</b>	<b>-1 567 980</b>	<b>-1 844 900</b>	<b>-1 448 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-203 230</b>	<b>278 348</b>	<b>62 100</b>	<b>657 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 875	6 456	0	0
Finanskostnader	12	-317 263	-206 736	-273 000	-559 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-308 388</b>	<b>-200 280</b>	<b>-273 000</b>	<b>-559 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-511 618</b>	<b>78 068</b>	<b>-210 900</b>	<b>98 400</b>
Udekket tap		-511 618	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	78 068		



## SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 121 196	2 121 196
Miljøbankkonto, øremerket		33 401	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 154 596</b>	<b>2 121 196</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		47 488	39 897
Driftskonto OBOS-banken		626 895	133 368
Sparekonto OBOS-banken		3 141	643 920
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>677 523</b>	<b>817 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	14	-9 284 127	-8 769 609
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 281 027</b>	<b>-8 766 509</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 263 507	11 111 793
Borettsinnskudd	16	513 300	510 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	33 235	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 810 042</b>	<b>11 622 193</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		100 574	28 085
Påløpte renter		2 531	1 188
Annen kortsiktig gjeld	18	200 000	53 424
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>303 105</b>	<b>82 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 832 119</b>	<b>2 938 381</b>
Pantstillelse	19	14 213 300	14 193 500
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 15.02.2023  
Styret i Solheim Borettslag

Anita Dahl/s/

Mailen Danielsen/s/

Sondre Hafnor/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.

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 878 420
Garasjeleie	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 907 220</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 906 820</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 385
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 385</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 562</b>

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 2021/2022, og er på kr 82 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 386
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 886</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 359
Drift/vedlikehold VVS	-13 629
Drift/vedlikehold elektro	-728 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 805
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-775 193</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-295 751
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-295 751</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 800
Driftsmateriell	-730
Vaktmestertjenester	-221 089
Renhold ved firmaer	-48 664
Andre fremmede tjenester	-419
Andre kostnader tillitsvalgte	-400
Andre kontorkostnader	-1 018
Bank- og kortgebyr	-2 441
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-279 561</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 307
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 185
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 875</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-276 095
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 058
Renter på leverandørgjeld	-1 110
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-317 263</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 121 196
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 121 196</b>

Gnr.1009/bnr.249

Tomten er festet.

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

**NOTE: 14****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-13 700 000
Nedbetalt tidligere	2 588 207
Nedbetalt i år	11 111 793

0

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-11 280 000
Nedbetalt i år	16 493

---

-11 263 507**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 263 507****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-510 400
Korrigert innskudd	-2 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-513 300****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-33 235
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-33 235****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Bluetec	-200 000
-----------------------------	----------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-200 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	513 300
Pantelån	11 263 507
<b>TOTALT</b>	<b>11 776 807</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 121 196
<b>TOTALT</b>	<b>2 121 196</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89249791. 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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikehold	Byttet 19 vinduer Boret brønn, fått på plass bergvarme, og byttet ut oljefyr. Nytt tak på begge blokkene. Skiftet bad med nytt røropplegg på samtlige bad i begge blokkene.
2017	Vedlikehold	Skiftet 20 eldre vinduer Satt i gang radonmåling av første etasje samt noen leiligheter i 2 etasje
2015	Vedlikehold	- Utvendig maler arbeider av Engers Maler firma AS - Byttet sirkulasjonspumpe i varmeanlegget av Nøtterøy Rørservice AS - Oppgradering av Canal Digital - Utskifting av leveggene - Støttemur utenfor hos andelseier i leiligheten i kjeller i B-blokken - Maling av vindusbelistning rundt alle vinduer i blokken - Byttet ut ruter i noen knuste vinduer i leilighet 009 og 026 - Utbedring av rør i krypkjeller da de var sprukket - Utbedring etter lekkasje i leiligheten i kjeller i B-blokka (arbeidet pågår fortsatt)
2014	Vedlikehold	-Utbedret og vedlikeholdt en yttervegg/fasade, samt utbedret fire vinduer i samme vegg. -Spyling og inspeksjon av rør i alle 31 leilighetene – godkjent tilbud fra Spyleteknikk som utførte arbeidet. -Skiftet ut 7 vinduer i noen av leilighetene. -Reparert vannskader i kjellerleilighet i B-blokka etter sprekk i rør. -Reparert alle radiatorer som hadde feil. -Reparerte lekkasje stoppekran på kjøkkenet i leilighet i B-blokka -Reparerte en radiator med lekkasje i leilighet i 1. etg i B-blokka -Reparert lekkasje på kjøkkenet i leilighet i 2. etg i B-blokka -Reparasjon på fyrkjelen etter lekkasje -Skiftet ny låsekasse i ytterdør i leilighet nr. 001 og 020
2013	Vedlikehold	Impregnering av ytre fasade, oppussing av ytterdører, enkelte radiatorer er reparert, stoppekraner er skiftet ut både inne og ute i fellesarealer



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

**Selskapsnummer:** 3143 **Selskapsnavn:** Solheim 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](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.