



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 269 158	8 653 806
Sum inntekter		4 269 158	8 653 806
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	41 076
Annen driftskostnad		2 878 860	1 510 561
Sum kostnader		2 940 474	1 551 637
Driftsresultat		1 328 684	7 102 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 250	27 958
Sum finansinntekter		40 250	27 958
Annen finanskostnad		289 157	229 818
Sum finanskostnader		289 157	229 818
Netto finans		-248 907	-201 860
Ordinært resultat før skattekostnad		1 079 777	6 900 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 079 777	6 900 310
Årsresultat		1 079 777	6 900 310
Totalresultat		1 079 777	6 900 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 079 777	6 900 310
Sum overføringer og disponeringer		1 079 777	6 900 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 904 000	78 904 000
Sum varige driftsmidler		78 904 000	78 904 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 106	97 301
Sum fordringer		68 106	97 301
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 390	2 271 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 390	2 271 180
Sum omløpsmidler		1 255 496	2 368 481
SUM EIENDELER		80 159 496	81 272 481

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 608 020	39 528 243
Sum opptjent egenkapital		40 608 020	39 528 243
Sum egenkapital		40 788 020	39 708 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 472 512	24 664 694
Øvrig langsiktig gjeld		16 442 000	16 442 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 914 512	41 106 694
Sum langsiktig gjeld		38 914 512	41 106 694
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		392 605	397 898
Leverandørgjeld		39 280	36 813
Annen kortsiktig gjeld		25 078	22 833
Sum kortsiktig gjeld		456 964	457 544
Sum gjeld		39 371 476	41 564 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 159 496	81 272 481



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414772

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 269 158	8 653 806
Sum inntekter		4 269 158	8 653 806
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	41 076
Annen driftskostnad		2 878 860	1 510 561
Sum kostnader		2 940 474	1 551 637
Driftsresultat		1 328 684	7 102 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 250	27 958
Sum finansinntekter		40 250	27 958
Annen finanskostnad		289 157	229 818
Sum finanskostnader		289 157	229 818
Netto finans		-248 907	-201 860
Ordinært resultat før skattekostnad		1 079 777	6 900 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 079 777	6 900 310
Årsresultat		1 079 777	6 900 310
Totalresultat		1 079 777	6 900 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 079 777	6 900 310
Sum overføringer og disponeringer		1 079 777	6 900 310



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 904 000	78 904 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 106	97 301
Sum fordringer		68 106	97 301
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 390	2 271 180
Sum omløpsmidler		1 255 496	2 368 481
SUM EIENDELER		80 159 496	81 272 481
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 608 020	39 528 243



Sum opptjent egenkapital	40 608 020	39 528 243
Sum egenkapital	40 788 020	39 708 243
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 472 512	24 664 694
Øvrig langsiktig gjeld	16 442 000	16 442 000
Sum annen langsiktig gjeld	38 914 512	41 106 694
Sum langsiktig gjeld	38 914 512	41 106 694
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	392 605	397 898
Leverandørgjeld	39 280	36 813
Annen kortsiktig gjeld	25 078	22 833
Sum kortsiktig gjeld	456 964	457 544
Sum gjeld	39 371 476	41 564 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 159 496	81 272 481



Organisasjonsnr: 991 762 523
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

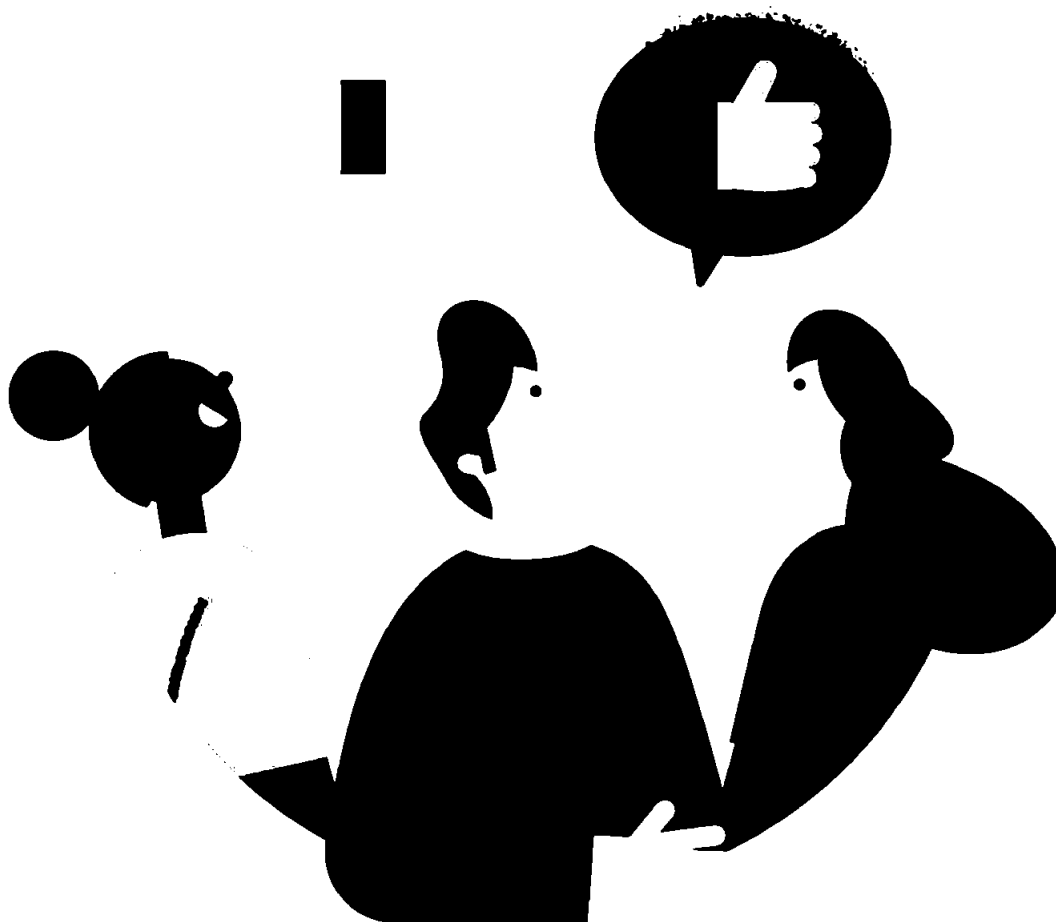
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5719 Solhøytunet 1 Borettslag





Til andelseierne i Solhøytunet 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 11.mai 2023 kl. 18.00 på Grevlingen skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Solhøytunet 1 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 Solhøytunet 1 Borettslag
avholdes torsdag 11.mai 2023 kl. 18.00 på Grevlingen skole.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Solhøytunet 1 Borettslag

Bengt Vik Judith-Karin U. Adolfsen Lise Stubberud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Styrets arbeid 2022

- I hovedsak har det gått med mye tid på maling av borettslaget og service på heis.
- Forskjellig strømforbruk i 10-1 og 10-2, vet ikke helt om årsaken til differansen er avdekket, men det har blitt en reduksjon på forbruket.
- Avtale med ny aktør som gjelder snømåking, årsaken er at den forrige har pensjonert seg.
- Gjennomgang av avtale med Kolsrud anleggsgartner, nye oppgaver er avtalt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bengt Vik	Husjordløkka 35
Nestleder	Judith-Karin U. Adolfsen	Husjordløkka 69
Styremedlem	Lise Stubberud	Husjordløkka 55
Varamedlem	Kyrre Runar Haugan	Husjordløkka 23
Varamedlem	Wenche Lundh Skaugstad	Husjordløkka 63

Valgkomiteen

Kjell Meek	Husjordløkka 53
Kari Melin	Husjordløkka 9

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 Solhøytunet 1 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Solhøytunet 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991762523, og ligger i VESTBY kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 583

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.

Solhøytunet 1 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.



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.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 294 000.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Solhøytunet 1 Borettslag.

Lån

Solhøytunet 1 Borettslag har to lån i Husbanken.

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



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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, samt en økning på kr. 87,- på kabel-tv/internett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solhøytunet 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhøytunet 1 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. 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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K13Z5-13Y00-QZCCG-VFEEU-KBE04-DN1E0



5719 SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 910 937	1 905 133	1 910 937	798 532
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 079 777	6 900 310	478 000	1 447 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 286 815	-1 566 039	-1 409 000	-1 273 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-905 367	-5 328 467	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 112 405	5 804	-931 000	174 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		798 532	1 910 937	979 937	973 032
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 255 496	2 368 481		
Kortsiktig gjeld		-456 964	-457 544		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		798 532	1 910 937		



5719 - SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 563 115	1 794 367	1 591 956	1 614 120
Innkrevde felleskostnader	2	1 800 676	1 527 186	1 527 044	1 638 880
Andre inntekter		0	3 786	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 363 791	3 325 339	3 119 000	3 253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 614	-5 076	-5 000	-7 500
Styrehonorar	4	-54 000	-36 000	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	5	-9 456	-8 351	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 790	-87 005	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-17 660	-89 983	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 832 702	-289 017	-1 287 000	-294 000
Forsikringer		-243 908	-226 981	-226 000	-257 000
Kommunale avgifter	8	-218 807	-301 971	-280 000	-235 000
Energi/fyring		-173 950	-194 821	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 988	-184 662	-190 000	-210 000
Andre driftskostnader	9	-87 600	-127 770	-139 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 940 474	-1 551 637	-2 460 000	-1 423 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		423 317	1 773 702	659 000	1 829 500
Innbetalt andel fellesgjeld		905 367	5 328 467	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 328 684	7 102 169	659 000	1 829 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 250	27 958	0	0
Finanskostnader	11	-289 157	-229 818	-181 000	-382 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 907	-201 860	-181 000	-382 000
ÅRSRESULTAT		1 079 777	6 900 310	478 000	1 447 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 079 777	6 900 310		



5719 - SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	76 858 000	76 858 000
Tomt		2 046 000	2 046 000
SUM ANLEGGSMIDLER		78 904 000	78 904 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		839	33 629
Forskuddsbetalte kostnader		67 267	63 672
Driftskonto OBOS-banken		156 681	453 661
Driftskonto OBOS-banken II		14 712	14 712
Sparekonto OBOS-banken		1 015 996	1 802 806
SUM OMLØPSMIDLER		1 255 496	2 368 481
SUM EIENDELER		80 159 496	81 272 481
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Opptjent egenkapital	13	40 608 020	39 528 243
SUM EGENKAPITAL		40 788 020	39 708 243
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	22 472 512	24 664 694
Borettsinnskudd	15	16 442 000	16 442 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 914 512	41 106 694
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 274	22 782
Leverandørgjeld		39 280	36 813
Påløpte renter		92 704	45 974
Påløpte avdrag		299 901	351 924
Annen kortsiktig gjeld	16	10 804	51
SUM KORTSIKTIG GJELD		456 964	457 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 159 496	81 272 481



11

Solhøytunet 1 Borettslag

Pantstillelse	17	78 904 000	78 904 000
Garantiansvar		0	0

Son, 24.04.2023,

STYRET I SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

Bengt Vik /s/

Lise Stubberud /s/

Judith-Karin U. Adolfsen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkeringsleie	1 200
Garasjeleie	49 200
Leie garasje	9 600
Heis	332 304
Tillegg strøm frysebokser	2 700
Ekstra kjellerbod	4 800
Heis, kom. avg, vask	21 640
Felleskostnader	1 086 864
Ytre vedlikehold	120 000
Kabel-TV	172 368
Reg. kapitalkostnader IN lån 2	-10 814
Kapitalkostnader IN lån II	803 358
Reg.kapitalkostnader IN	-10 659
Kapitalkostnader IN	781 230
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 563 115
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 800 676

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 614

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 54 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 160
Jarle Hatlelid AS	-6 500
SUM KONSULENTHONORAR	-17 660

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 339 855
Drift/vedlikehold VVS	-3 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-355 137
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 770
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 832 702

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-134 207
Renovasjonsavgift	-84 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 807

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 645
Verktøy og redskaper	-1 023
Lyspærer og sikringer	-9 158
Renhold ved firmaer	-4 600
Snørydding	-20 750
Andre fremmede tjenester	-18 734
Andre kontorkostnader	-111
Bank- og kortgebyr	-2 750
Konstaterte tap	-34
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 600

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 093
Kundeutbytte Gjensidige	23 825
SUM FINANSINNTEKTER	40 250

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Husbanken renter/gebyr lån	-276 300
Andre rentekostnader	-12 857
SUM FINANSKOSTNADER	-289 157

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	37 040 000
Tilgang 2008	41 864 000
Tomteverdi skilt ut regnskapsmessig	-2 046 000
SUM BYGNINGER	76 858 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.135/bnr.583

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 050 286
Egenkapital fra IN tidligere år	26 503 317
Egenkapital fra IN 2022	905 367
Reduksjon EK fra IN	-9 850 950
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 608 020

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken - HUS601 - Dellån 20	
Renter 31.12: 1,73%, løpetid 31 år	
Opprinnelig, 2008	-32 830 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 799 689



15

Solhøytunet 1 Borettslag

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	632 418
Nedbetalt tidligere, IN	14 666 337
Nedbetalt i år, IN	493 693
	-11 237 863

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken - HUS602 - Dellån 10	
Renter 31.12: 1,73%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008	-29 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 494 300
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	654 397
Nedbetalt tidligere, IN	11 836 980
Nedbetalt i år, IN	411 674
0	-11 234 649

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-22 472 512
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-16 442 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 442 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån	-10 804
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 804

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 442 000
Pantelån	22 472 512
Påløpte avdrag	299 901
Beregnete IN forpliktelser	17 557 734
TOTALT	56 772 147

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

Bygninger	76 858 000
Tomt	2 046 000
TOTALT	78 904 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88086210. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5719 Solhøytunet 1 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

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.