



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 256 824	1 910 205
Sum inntekter		2 256 824	1 910 205
Kostnader			
Lønnskostnad		144 907	93 562
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 833	
Annen driftskostnad		1 474 448	2 019 873
Sum kostnader		1 676 188	2 113 435
Driftsresultat		580 635	-203 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 940	8 875
Sum finansinntekter		9 940	8 875
Annen finanskostnad		555 555	317 263
Sum finanskostnader		555 555	317 263
Netto finans		-545 615	-308 388
Resultat før skattekostnad		35 020	-511 618
Årsresultat		35 020	-511 618
Totalresultat		35 020	-511 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 020	-511 618
Sum overføringer og disponeringer		35 020	-511 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 214 196	2 121 196
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		113 667	
Sum varige driftsmidler		2 327 862	2 121 196
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 705	33 401
Sum finansielle anleggsmidler		47 705	33 401
Sum anleggsmidler		2 375 567	2 154 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 918	47 488
Sum fordringer		51 918	47 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 276	630 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 276	630 036
Sum omløpsmidler		705 193	677 523
SUM EIENDELER		3 080 760	2 832 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 249 106	9 284 127
Sum opptjent egenkapital		-9 249 106	-9 284 127
Sum egenkapital		-9 246 006	-9 281 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 709 063	11 263 507
Øvrig langsiktig gjeld		559 829	546 535
Sum annen langsiktig gjeld		12 268 892	11 810 042
Sum langsiktig gjeld		12 268 892	11 810 042
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 522	2 531
Leverandørgjeld		54 353	100 574
Annen kortsiktig gjeld			200 000
Sum kortsiktig gjeld		57 875	303 105
Sum gjeld		12 326 767	12 113 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 760	2 832 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382232

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 953 245 523
SOLHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 256 824	1 910 205
Sum inntekter		2 256 824	1 910 205
Kostnader			
Lønnskostnad		144 907	93 562
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 833	
Annen driftskostnad		1 474 448	2 019 873
Sum kostnader		1 676 188	2 113 435
Driftsresultat		580 635	-203 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 940	8 875
Sum finansinntekter		9 940	8 875
Annen finanskostnad		555 555	317 263
Sum finanskostnader		555 555	317 263
Netto finans		-545 615	-308 388
Resultat før skattekostnad		35 020	-511 618
Årsresultat		35 020	-511 618
Totalresultat		35 020	-511 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 020	-511 618
Sum overføringer og disponeringer		35 020	-511 618



Organisasjonsnr: 953 245 523
SOLHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 214 196	2 121 196
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		113 667	
Sum varige driftsmidler		2 327 862	2 121 196
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 705	33 401
Sum finansielle anleggsmidler		47 705	33 401
Sum anleggsmidler		2 375 567	2 154 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 918	47 488
Sum fordringer		51 918	47 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 276	630 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 276	630 036
Sum omløpsmidler		705 193	677 523
SUM EIENDELER		3 080 760	2 832 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



Sum innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 249 106	9 284 127
Sum opptjent egenkapital	-9 249 106	-9 284 127
Sum egenkapital	-9 246 006	-9 281 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 709 063	11 263 507
Øvrig langsiktig gjeld	559 829	546 535
Sum annen langsiktig gjeld	12 268 892	11 810 042
Sum langsiktig gjeld	12 268 892	11 810 042
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 522	2 531
Leverandørgjeld	54 353	100 574
Annen kortsiktig gjeld		200 000
Sum kortsiktig gjeld	57 875	303 105
Sum gjeld	12 326 767	12 113 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 080 760	2 832 119



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3143

Solheim Borettslag



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:

19. mars 2024 kl. 17:00, Midtløkken.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solheim Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anita Dahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 500,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 500,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elinor Martinsen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Bitten Marie Ektvedt-Thon

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Velges på årsmøte

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte.
- Velges på årsmøte..
- Velges på årsmøte...

Sak 8

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:

- Elinor Martinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Hafnor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Dahl	St Olavs Gate 11
Styremedlem	Sondre Hafnor	Falckenbergs Gate 1 B
Styremedlem	Elinor Martinsen	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Camilla Dolven	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Bitten Marie Ektvedt-Thon	Falckenbergs Gate 1 B
Varamedlem	Randi Henderson	Elmsleigh Road

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sondre Hafnor

Falckenbergs Gate 1 B

Varadelegert

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 12 styremøter der bl. annet økonomi og budsjett har vært viktige saker.

- Borettslagets lån ble refinansiert og overført til Handelsbanken.
- Prosjekt elbil lading er avsluttet og i drift
- Styret vedtok å si opp vaktmester.no v/Saga for å redusere kostnader. Det er inngått ny avtale med firma Andre Høyer fra 1.1.24.
- Hovedytterdørene i A og B blokka ble skiftet ut i 2023.
- Det er utført mindre vedlikeholdsarbeider på bygget.
- Teknisk avdeling i Obos har utført/utarbeidet en omfattende teknisk vedlikeholds rapport på blokkene utvendig og på innvendig fellesarealer.

Fremtidige planer:

- Bytte utvendig plattinger på leiligheten i 1. etg.
- Vedlikehold av byggene og borettslagets økonomi.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune er budsjettert med 10 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

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 Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN	
HABA01	94817237007	11 750 772,00	30.09.23	120	Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,74% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOLHEIM BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHEIM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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: EHV0I-GG1KW-5133H-SNTQG-GSEG2-547VZ



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	374 418	734 488	374 418	647 318
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	35 021	-511 618	98 400	161 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 56 833	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14 0	312 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -263 500	-312 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 11 800 000	11 280 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -11 354 444	-11 128 286	-168 000	-164 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 010	-166	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	272 900	-360 070	-69 600	-2 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	647 318	374 418	304 818	645 018
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	705 193	677 523		
Kortsiktig gjeld	-57 875	-303 105		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	647 318	374 418		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 248 244	1 906 820	2 102 000	2 583 000
Ladeinntekter EL-bil		7 405	0	0	5 000
Andre inntekter	3	1 175	3 385	4 000	2 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 256 824	1 910 205	2 106 000	2 590 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 907	-11 562	-12 000	-13 000
Styrehonorar	5	-127 000	-82 000	-82 000	-90 500
Avskrivninger	14	-56 833	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 088	-5 645	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-131 430	-126 375	-133 000	-139 400
Konsulenthonorar	7	-13 659	-42 886	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-135 998	-775 193	-140 000	-390 000
Forsikringer		-62 106	-53 270	-57 000	-68 000
Festeavgift		-43 459	-43 459	-44 000	-44 000
Kommunale avgifter	9	-392 907	-295 751	-311 000	-432 700
Energi/fyring		-238 934	-229 463	-200 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 127	-162 070	-169 000	-191 000
Andre driftskostnader	10	-263 542	-279 561	-278 400	-152 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 676 188	-2 113 435	-1 448 600	-1 758 300
DRIFTSRESULTAT		580 636	-203 230	657 400	831 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 940	8 875	0	0
Finanskostnader	12	-555 555	-317 263	-559 000	-670 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-545 615	-308 388	-559 000	-670 000
ÅRSRESULTAT		35 021	-511 618	98 400	161 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		35 021	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 214 196	2 121 196
Andre varige driftsmidler	14	113 667	0
Miljøbankkonto, øremerket		47 705	33 401
SUM ANLEGGSMIDLER		2 375 567	2 154 596
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		51 918	47 488
Driftskonto OBOS-banken		650 050	626 895
Sparekonto OBOS-banken		3 226	3 141
SUM OMLØPSMIDLER		705 193	677 523
SUM EIENDELER		3 080 760	2 832 119
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-9 249 106	-9 284 127
SUM EGENKAPITAL		-9 246 006	-9 281 027
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 709 063	11 263 507
Borettsinnskudd	17	513 300	513 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	46 529	33 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 268 892	11 810 042
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 353	100 574
Påløpte renter		3 522	2 531
Annen kortsiktig gjeld		0	200 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 875	303 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 760	2 832 119
Pantstillelse	19	12 513 300	14 213 300
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, februar 2024
Styret i Solheim Borettslag

Anita Dahl/s/

Sondre Hafnor/s/

Elinor Martinsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 205 044
Garasjeleie	43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 248 244

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	1 175
SUM ANDRE INNETEKTER	1 175

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

Arbeidsgiveravgift	-17 907
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 907

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 127 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 088.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 784
Andre konsulentonorarer	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-13 659

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-264 413
Drift/vedlikehold VVS	-10 393
Drift/vedlikehold elektro	153 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-135 998

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-392 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-392 907

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 654
Vaktmestertjenester	-183 370
Renhold ved firmaer	-53 593
Andre fremmede tjenester	-3 990
Trykksaker	-415
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 237
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-1 084
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 617
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 542

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 095
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 645
SUM FINANSINNTEKTER	9 940

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr i Handelsbanken	-320 595
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 960
SUM FINANSKOSTNADER	-555 555

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 121 196
Ladestasjoner i garasjen	93 000
SUM BYGNINGER	2 214 196

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2023	170 500
Avskrevet i år	-56 833
	113 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	113 667

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-56 833**

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 800 000	
Nedbetalt i år	90 937	
		-11 709 063

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-11 280 000	
Nedbetalt tidligere	16 493	
Nedbetalt i år	11 263 507	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 709 063
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-510 400
Korrigert innskudd	-2 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-513 300
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-46 529
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-46 529
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	513 300
Pantelån	11 709 063
TOTALT	12 222 363

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 214 196
TOTALT	2 214 196



Annem 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

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: _____

19 av 20

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.