



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Ragnhild Enger  
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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 450 506	8 213 754
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 450 506</b>	<b>8 213 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	91 280
Annen driftskostnad		2 317 772	2 416 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 445 564</b>	<b>2 508 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 004 942</b>	<b>5 705 545</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 786	4 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 786</b>	<b>4 132</b>
Annen finanskostnad		2 047 126	1 325 681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 047 126</b>	<b>1 325 681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 030 340</b>	<b>-1 321 549</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 974 601	4 383 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</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		337 745 734	337 316 568
Sum varige driftsmidler		337 745 734	337 316 568
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 576	
Sum finansielle anleggsmidler		60 576	0
Sum anleggsmidler		337 806 310	337 316 568
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 268	
Andre fordringer		153 922	142 803
Sum fordringer		155 189	142 803
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 821	2 028 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 821	2 028 281
Sum omløpsmidler		2 328 010	2 171 084
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 134 320</b>	<b>339 487 653</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>375 000</b>	<b>375 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		125 712 567	120 737 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 712 567</b>	<b>120 737 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>126 087 567</b>	<b>121 112 965</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		79 124 337	83 564 204
Øvrig langsiktig gjeld		134 820 306	134 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>213 944 643</b>	<b>218 324 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>213 944 643</b>	<b>218 324 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 259	7 784
Leverandørgjeld		1 785	13 323
Annen kortsiktig gjeld		84 066	29 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 110</b>	<b>50 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>214 046 753</b>	<b>218 374 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 134 320</b>	<b>339 487 653</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407988

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: Ragnhild Enger  
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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 450 506	8 213 754
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 450 506</b>	<b>8 213 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	91 280
Annen driftskostnad		2 317 772	2 416 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 445 564</b>	<b>2 508 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 004 942</b>	<b>5 705 545</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 786	4 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 786</b>	<b>4 132</b>
Annen finanskostnad		2 047 126	1 325 681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 047 126</b>	<b>1 325 681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 030 340</b>	<b>-1 321 549</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 974 601	4 383 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN BORETTSLAG

## 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

337 745 734

337 316 568

Sum varige driftsmidler

337 745 734

337 316 568

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

60 576

Sum finansielle

anleggsmidler

60 576

0

Sum anleggsmidler

337 806 310

337 316 568

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

1 268

Andre fordringer

153 922

142 803

Sum fordringer

155 189

142 803

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 172 821

2 028 281

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 172 821

2 028 281

Sum omløpsmidler

2 328 010

2 171 084

SUM EIENDELER

340 134 320

339 487 653

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

375 000

375 000

Sum innskutt egenkapital

375 000

375 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	125 712 567	120 737 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>125 712 567</b>	<b>120 737 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>126 087 567</b>	<b>121 112 965</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 124 337	83 564 204
Øvrig langsiktig gjeld	134 820 306	134 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>213 944 643</b>	<b>218 324 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>213 944 643</b>	<b>218 324 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 259	7 784
Leverandørgjeld	1 785	13 323
Annen kortsiktig gjeld	84 066	29 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 110</b>	<b>50 483</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>214 046 753</b>	<b>218 374 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>340 134 320</b>	<b>339 487 653</b>



Organisasjonsnr: 918 023 011  
SOLVEGGEN 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

Solveggen Borettslag

11. mai 2023

Selskapsnummer: 703





## Velkommen til årsmøte i Solveggen 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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Lambertseter Kirke , etter møtet avholdes et kort beboermøte .

### 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. Forslag om endring av antall medlemmer i borettslagets styre.
8. Forslag om nytt punkt 8-1 (4) i vedtektene om at det må foreligge særlige grunner for at mer enn én person fra samme husstand og/eller familie skal ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen i Solveggen borettslag.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solveggen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Arild Rebbeng

### Forslag til vedtak

Arild Rebbeng 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**

Fører av protokoll og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

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. 0703 årsrapport med regnsksp for 2022.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 112 000

Sak 7

## Forslag om endring av antall medlemmer i borettslagets styre.

### Forslag fremmet av:

Tommy Samuelsen, Torbjørn Grenness, og Egil Bøttger

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med henvisning til vedtektene i pkt 8-1(1) er antall medlemmer av borettslagets styre maksimalt. I pkt 8-1 (1) er det angitt en styresammensetting og med en variabel 2-4 styremedlemmer i tillegg til styreleder. Varamedlemmer kommer i tillegg. Bakgrunn for forslaget I perioden etter en overtagelse blir det ofte flere saker å ta tak i for et styre. Dette gjelder både reklamasjoner og spesielle ønsker som dukker opp. Og som gjerne behandles på en generalforsamling med en del forarbeid utført av styret. Dette har også vært reglen for Solveggen borettslag Etter 5 år har vi nå kommet inn i en normal fase av mer administrativ karakter. Det er heller ikke, heldigvis, store vedlikeholdsarbeider med ressurskrevende deltagelse fra styret som er påtenkt for en lang tid fremover.

Slik organiseringen må være i et borettslag med næringsseksjoner vil det derfor være 2 administrative styre. I vårt borettslag er mange av driftsoppgavene for fellesanleggene administrert av Sameie (MES). Disse to styre (administrasjonsheter) teller for Borettslaget og Sameie totalt 11 personer inklusive 3 varamedlemmer. Forslaget vil være reduksjon av antall styremedlemmer i Solveggen borettslag til 2 personer. Styrekostnadene vil med dette også gi en relativ besparelse for borettslaget ut i fra tidligere fordelingsprinsipp mellom styreleder og medlemmer/varamedlemmer. Samtidig ser vi at interessen for deltagelse i styrearbeid er svært vekslende. I fjor ble det faktisk et «overskudd» av interessenter, mens det i år er nærmest fraværende.

Forslag til vedtektsendring for pkt 8-1 (1) *Borettslagets styre skal være sammensatt av styreleder og 2 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Endringen gjøres gjeldende ved styrevalget i 2024.*

### Styrets innstilling

Det kommer frem flere argumenter i denne teksten.

Første argument er at forslagsstillerene mener det vil være mindre styrearbeid å gjøre fremover, fordi det ikke er planglagt noen store vedlikeholdsprosjekt og at vi nå er kommet i en med administrativ periode. Selv om dette stemmer, så er vi uenig i tankegangen om at dette skaper mindre arbeid. Det er vel så viktig nå som noen annen



tid, at styret gjør en god jobb med å holde øye på det som må å gjøres av mindre vedlikehold og videre arbeid. Selv om reklamasjonsperioden nå også er over, så er det mange små og store administrative oppgaver som stadig dukker opp. Borettslaget har også bare rukket å bli 5 år, som betyr at vi ikke har mange års erfaring og rutiner fra tidligere styre i borettslaget å dra på når det gjelder oppgaver og vedlikehold som må gjøres ved lengre tids mellomrom for akkurat vårt borettslag. Vi mener derfor at det ikke blir vesentlig mindre arbeid å gjøre fremover, da det å styre et borettslag er en stor jobb i seg selv.

Andre argument er at det sitter "for mange" personer sammenlagt i styret til MES og Solveggen. Vi vil påpeke her at det er stor forskjell i arbeidsoppgavene til MES og Solveggen, da vi drifter ulike området. MES tar generelt hånd om utearealer, fasade, ventilasjon, varme og garasje, som er felleseie for borettslag, bakeri og barnehage. Solveggen tar kun hånd om driften av selve borettslaget og våre eksklusive områder.

Tredje argument er at med færre styremedlemmer så blir det en kostnadsbesparelse. Dette er direkte feil. Styrehonoraret bestemmes ut i fra antall leiligheter, ikke antall styremedlemmer. Med færre styremedlemmer, blir det mer å gjøre per styremedlem, og det totale styrehonorarer forblir det samme men fordeles på færre personer.

Til slutt vil vi argumentere for at flere styremedlemmer gir mer og ulik kunnskap og kompetanse, som er en stor verdi å ha med seg. Dersom styret reduseres, blir styret også mer sårbart tilfelle sykdom eller andre grunner som kan oppstå til at enkelte medlemmer noen ganger ikke kan delta i møter eller bidra i arbeidsoppgaver. Med færre personer, og mer arbeid på hvert styremedlem, vil det også være mindre fristende å sitte i styret. Det første spørsmålet folk gjerne spør når de blir spurt om å være med i styret er "er det mye å gjøre?". Selv om det har vært lav oppslutning til å være med i styret i år, mener vi at det ikke er god nok grunn til at vi skal redusere størrelsen på styret. Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Forslag om endring i vedtektenes punkt 8-1, om antall medlemmer i borettslagets styre.



Sak 8

## **Forslag om nytt punkt 8-1 (4) i vedtektene om at det det må foreligge særlige grunner for at mer enn én person fra samme husstand og/eller familie skal ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen i Solveggen borettslag.**

### **Forslag fremmet av:**

Steinar Nyhoff og Egil Bøttger

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

På generalforsamlingen i 2022 ble det lagt frem forslag om å endre vedtektene angående muligheten for at flere personer fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og valgkomiteen i Solveggen brl. Forslaget ble nedstemt etter anbefaling fra styret med begrunnelse at det kan bli vanskelig å få personer til å ta verv. I stedet for et forbud mener vi det heller bør være slik at dersom det eksisterer andre alternativer til tillitsvalgte, bør de velges fremfor flere fra samme husstand og/eller familie. I fremtiden kan det hende at styret er færre enn dagens fem medlemmer og da vil det være desto viktigere at man forsøker å finne andre kandidater, selv om dagens styre har fungert bra med den sammensetningen den har hatt.

Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt i vedtektene hvor det skal være særlige grunner for at flere enn en person fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen. Det skal dermed ikke eksistere andre alternativer for valg av medlemmer i styret og valgkomiteen før det kan velges inn personer fra samme husstand og/eller familie.

### **Styrets innstilling**

Forslagsteksten sier at det handler om at man ikke skal velge to fra samme husstand/familie hvis det er andre kandidater, men denne ordlyden kommer ikke frem i forslaget til vedtak. Det er slik vedtaket er skrevet, som vil bli stående i vedtektene og dermed til ettertiden. Styret merker seg også at det ikke er definert hva en særlig grunn er eller hvem som skal bestemme hva som er en særlig grunn. Vi mener derfor at måten forslagsteksten er skrevet på, kan føre til uenighet om tolkning og misforståelser i fremtiden.

Styret gjentar også sin innstilling fra i fjor da et lignende forslag ble fremmet. Det bør ikke spille noen rolle hvem man deler hjem med dersom personene er engasjerte og har genuin interesse i å bidra i styret og borettslaget.

Styret mener også at generalforsamlingen er suveren og dermed må få velge inn hvem de vil til styret og valgkomiteen. Vi minner også igjen om at det er lover og regler for habilitet som gjelder og som enhver som tar verv må forholde seg til.



Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

## **Forslag til vedtak**

Vedtektene oppdateres med pkt. 8-1 (4). Det må foreligge særlige grunner for at mer enn én person fra samme husstand og/eller familie skal ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen i Solveggen borettslag.

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tommy Samuelsen
- Velges i generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Merete Kolstad
- Petter Aronsen-Kongerud

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Egil Bøttger
- Torbjørn Grennes



Sak 10

## 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:

- Ida Marlene Strand Skjolden

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjell Finvåg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ida Marlene Strand Skjolden	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Tove Bjørnstad	Langbølgen 39 C
Styremedlem	Kjell Finvåg	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Morten Hauger	Langbølgen 39 B
Styremedlem	Torbjørn Vollen	Mikrobølgen 23
Varamedlem	Petter Aronsen-Kongerud	Langbølgen 39 A
Varamedlem	Andrea Olivia Grenersen	Børsteveien 15

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39 A

#### Varadelegert

Gry Elisabeth Mørck Langbølgen 39 A

### Valgkomiteen

Egil Bøttger Langbølgen 39 A  
Tommy Samuelsen Langbølgen 39 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [solveggen@styrerrommet.no](mailto:solveggen@styrerrommet.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 Solveggen Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Solveggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918023011, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 230

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 2017.

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.

Solveggen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

For driftsåret 2022 til 2023, så har styret avholdt ti styremøter og to regnskapsmøter. Dette er samme intervall som fjoråret, foruten at vi droppet august-møtet på grunn av en rolig sensommer.

Styret har behandlet mange saker, både stort og smått. Av større saker så har vi blant annet mottatt en del penger fra OBOS som er øremerket miljøtiltak. Sommeren 2022 ble en del av disse brukt til å kjøpe inn nye møbler til takterrassen, blant annet nye solsenger for å både bytte ut en som var ødelagt og øke antallet solsenger så flere kan benytte seg av disse samtidig. Det ble også kjøpt inn to store blomsterkasser, som skal bidra til å dele opp takterrassen med tanke for at flere beboere kan benytte terrassen samtidig uten å føle at de sitter oppå hverandre.

Vi har etter hvert fått flere penger av OBOS, som del av deres femårsprosjekt med å dele ut miljøpenger til borettslag. Styret har foreløpig ikke tatt en avgjørelse på hva disse skal brukes til videre, men da det ble spurt på Vibbo hva beboerne ønsket seg så vi at flertallet skrev solceller eller lignende energitiltak. Styret har etter dette undersøkt muligheten for å få en utredning om hvilke energitiltak som vil være mest lønnsomme for vårt borettslag, men vi har siden bestemt av vi bør avvente dette frem til varmesentralen er helt i orden. Det ble høsten 2022 også avholdt hjertestarterkurs, etter mange positive tilbakemeldinger fra kurset i 2021. Det var en stor suksess denne gangen også, og kurset var nesten helt fullbooket. Vi håper nå at de aller fleste som har ønsket å delta på førstehjelpskurs med bruk av hjertestarter, har fått sjansen til dette.

I løpet av høsten var det mye fokus på å få meldt inn saker til reklamasjon da femårsfristen gikk ut februar 2023. I september gikk styrene i borettslaget og sameiet en felles befarings tur av alle fellesarealer, for å ta en grundig sjekk. Backe avviste de fleste sakene vi sendte inn, men noen forbedringer ble gjort, blant annet ble noen løse heller festet og noen karmen og dørblader ble utbedret.

En uforutsett kostnad vi måtte ta i 2022 var å oppgradere alarmene i heisene. Som mange kjenner til, så legges 3G-nettverket ned og alle alarmer og systemer som har kjørt over dette gamle nettverket må oppgraderes. Dette var også årsaken til utskiftingen av garasjeportåpneren tidligere på sommeren også, som ble gjennomført av sameiet. Kostnaden for denne oppgraderingen ble på 57 500 kroner, inkl. mva.

Året har ellers vært preget av mange renteøkninger og økte priser, og på grunn av økte kostnader ble vi også nødt å øke felleskostnadene fra og med januar 2023. For de som har IN-lån begynte også avdragene å løpe fra april 2023.

Til slutt ønsker styret å takke alle de engasjerte beboerne vi har i borettslaget, som deltar på dugnader, måker snø, plukker søppel mm. Dere er alle med på å gjøre borettslaget vårt hyggeligere og finere.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andel innkrevde kapitalkostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til sameiet som var budsjettert med kr 1 181 000, mot kostnader på kr 754 803.

Avviket skyldes og avhenger av resultatet i Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Grunnen til avviket i år er blant annet at andel egenkapital i fellesanlegget (Mikrobølgen ES) reguleres etterskuddsvis, og er innarbeidet hos Solveggen i 2022. Dette har redusert kostnaden på konto for kostnader til sameiet og økt vår andel egenkapital i fellesanlegg (se note 22)

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang gjennom hele året.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



## 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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Solveggen Borettslag.

### Lån

Solveggen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt. Et lån til en flytende rentesats på 3,99%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 96 356 inkl. mva. Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 100 404 inkl. mva

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solveggen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solveggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0/03 årsrapport med regnskap for 2022.pdf



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>.

Oslo, 23. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SOLVEGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

### 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 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 120 601</b>	<b>1 879 878</b>	<b>2 120 601</b>	<b>2 225 900</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 974 601	4 383 996	336 000	1 170 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	0	0	0	-832 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-4 439 867	-3 940 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	-429 165	-203 273		
Innsk. øremerk. bankkto	-270	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>105 299</b>	<b>240 723</b>	<b>336 000</b>	<b>338 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 225 900</b>	<b>2 120 601</b>	<b>2 456 601</b>	<b>2 563 900</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 328 010	2 171 084		
Kortsiktig gjeld	-102 110	-50 483		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 225 900</b>	<b>2 120 601</b>		



Solveggen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 047 126	1 325 681	1 546 536	3 799 164
Innkrevde felleskostnader	2	2 943 413	2 925 734	2 917 464	3 153 836
Andre inntekter	3	20 100	22 339	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 010 639</b>	<b>4 273 754</b>	<b>4 464 000</b>	<b>6 953 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 792	-11 280	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-112 000	-80 000	-112 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 545	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 355	-94 005	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-30 774	-5 540	-20 000	-20 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-292 667	-318 309	-190 000	-250 000
Forsikringer		-180 682	-186 646	-196 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-263 841	-254 390	-249 000	-282 000
Kostnader sameie	22	-754 803	-979 931	-1 181 000	-1 198 000
Energi/fyring	10	-32 616	-19 340	0	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 096	-368 100	-430 000	-449 000
Andre driftskostnader	11	-243 315	-169 122	-192 000	-233 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 445 564</b>	<b>-2 508 208</b>	<b>-2 704 000</b>	<b>-2 889 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 565 075</b>	<b>1 765 545</b>	<b>1 760 000</b>	<b>4 064 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 439 867	3 940 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 004 942</b>	<b>5 705 545</b>	<b>1 760 000</b>	<b>4 064 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 786	4 132	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-2 047 126	-1 325 681	-1 426 000	-2 896 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 030 340</b>	<b>-1 321 549</b>	<b>-1 424 000</b>	<b>-2 894 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 974 601</b>	<b>4 383 996</b>	<b>336 000</b>	<b>1 170 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 974 601	4 383 996		



Solveggen Borettslag

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	287 200 000	287 200 000
Tomt		49 700 000	49 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	845 734	416 568
Miljøbankkonto, øremerket		60 576	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>337 806 310</b>	<b>337 316 568</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 268	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 104	102 935
Andre kortsiktige fordringer	15	41 818	39 868
Driftskonto OBOS-banken		362 949	482 484
Sparekonto OBOS-banken		1 809 872	1 545 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 328 010</b>	<b>2 171 084</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 134 320</b>	<b>339 487 653</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Annen egenkapital	16	125 712 567	120 737 965
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>126 087 567</b>	<b>121 112 965</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	79 124 337	83 564 204
Borettsinnskudd	18	134 760 000	134 760 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	60 306	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>213 944 643</b>	<b>218 324 204</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 785	13 323
Påløpte renter		16 259	7 784
Energiavregning	20	84 066	29 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 110</b>	<b>50 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 134 320</b>	<b>339 487 653</b>



Solveggen Borettslag

Pantstillelse	21	336 900 000	336 900 000
Garantiansvar	22	353 020	246 775

Oslo, 21.03.2023  
Styret i Solveggen Borettslag  
Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Tove Bjørnstad /s/ Kjell Finvåg /s/  
Morten Hauger/s/ Torbjørn Vollen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Solveggen Borettslag

## 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 inntektsføres 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

Felleskostnader	2 528 961
Tv/Bredbånd	174 000
Garasje	148 800
Ladepunkt el-bil/ladbar hybridbil	70 700
Eiendomsskatt	14 792
Avregning strøm elbil	7 660
Kapitalkostnader på IN-lån	1 951 246
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 880
Overført til kapitalkostnader	-2 047 126
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 944 913</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 943 413</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Bomiljøtiltak	20 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 100</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 792
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 792</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.



Solveggen Borettslag

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 112 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 438, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 524
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 774</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 629
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 613
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 500
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 969
Kostnader dugnader	-1 010
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-292 667</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 821
Renovasjonsavgift	-249 020
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-263 841</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Varmesentralen, felles varme	-32 616
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-32 616</b>



Solveggen Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 200
Container	-3 991
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 000
Renhold ved firmaer	-128 486
Snørydding	-22 222
OBOS Nøkkelen	-24 523
Trykksaker	-1 465
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 438
Andre kontorkostnader	-832
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-1 706
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 315</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	882
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 345
Andre renteinntekter	1 559
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 786</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 047 126
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 047 126</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	287 200 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>287 200 000</b>

Tomten ble anskaffet i 2017.

Gnr.159/bnr.230

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

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	36 420
Kreditnota	5 398
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 818</b>



Solveggen Borettslag

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 696 904
Egenkapital fra IN tidligere	118 575 796
Egenkapital fra IN 2022	4 439 867
Reduksjon EK fra IN	-
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>125 712 567</b>

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: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS-banken

Renter 31.12: 3,75%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-202 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-
Nedbetalt tidligere, IN	118 575 796
Nedbetalt i år, IN	4 439 867
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-79 124 337</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Solveggen Borettslag

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/04-2023 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2023
2003		150
2004		200
1004		350
2005		400
1008		550
5012		650
2010		950
4007		1 000
4001, 5008		1 100
3008		1 400
3009, 3013		1 600
1002, 1006, 1007		1 800
		1 850
3002		1 900
4008, 4009		1 950
5002, 5009		2 050
3005, 5004		2 150
2001, 3006		2 200
1010		2 250
4005		2 300
1003		2 350
3012		2 450
1009, 2012, 5003		2 550
2011, 5005		2 650
3011, 4011		2 700
5011		2 950
3004		3 000
3007		3 100
6007		3 200
7001		4 750
8002		6 200

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2018 -134 760 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -134 760 000**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -60 306

**-60 306**



Solveggen Borettslag

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -495 642

**SUM INNETEKTER** **-495 642**

**KOSTNADER**

Overført Mikrobølgen ES 411 576

**SUM KOSTNADER** **411 576**

**SUM ENERGIAVREGNING** **-84 066**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 134 760 000

Pantelån 79 124 337

Beregnete IN-forpliktelser 123 015 663

**TOTALT** **336 900 000**

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

Bygninger 287 200 000

Tomt 49 700 000

**TOTALT** **336 900 000**

**NOTE: 22**

**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,6 % av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Mikrobølgen Eierseksjonssameie som utgjør kr 353 020



Solveggen Borettslag

Selskapets andel i Mikrobølgen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i Mikrobølgen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2022.

## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651051. 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.

### 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](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04.og 30.10** 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**

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**

2022 Oppgradere 4 heisalarmer til 4G



## VEDLEGG: Mikrobølgen Eierseksjonssameie

### Styrets arbeid, resultatregnskap og balanse 2022

#### Styrets arbeid for 2022.

Styret har gjennom året forsøkt å ha et søkelys på kostnader da vi fra slutten av 2021 og gjennom 2022 så at både energi og bistand fra ulike leverandører hadde store kostnadsøkninger. I starten av januar ble temperatur i garasjen justert ned til det mer normale nivået igjen da det ble oppdaget at temperatur den siste tiden var blitt for høy. Dette har stor påvirkning på strømkostnadene. Vi innhentet nye tilbud på bygningsforsikringen og fikk forhandlet ned prisen på eksisterende avtale med Tryg med 50 000. Vi vil videre i 2023 fortsette med å gjennomgå avtaler og forsøke å få ned kostnadene.

På vårparten ble alle bed utenfor oppgangene utbedret og det ble lagt flere heller på grøntarealet ved barnehagen som erstatning for plen som hadde for lite jord og aldri ville holdt seg grønn. Dette ble utført på reklamasjon, og alle plantene ble riktignok ikke helt som det vi var forespeilet, men det er noe vi enkelt kan skifte ut siden på dugnad. Grøntarealet vil ivaretas av selskapet Driftspartner som vår gartner og ved starten av årets sesong ble også alle trærne på vårt område toppet og klippet slik at de ikke blir for store. De utfører standard oppgaver i henhold til avtale, og for å holde kostnader nede fremover bør vi også belage oss på å ta noe lusing og beplantning på dugnader.

Vi har også i 2022 fått utført en del andre utbedringer som reklamasjon. Blant annet i garasjen med hulkiler for at smeltevann ikke skal legge seg inntil vegger og stolper, og noen områder er malt over. I varmesentralen er det skiftet ut noen tekniske deler som elkolbe og magnetventil for Legionella-pumpe ble montert. Det er gjort tettinger under lister i garasje og noen av oppgangene samt at enkelte metallelementer har blitt rustbehandlet. Da våren var godt i gang og varmen økte meldte også måkene i nærområdet sin ankomst. Bestanden har økt veldig mye de siste årene og selv om vi har gjort tiltak fra leverandør Pelias med strømskinner på beslagene over 8. etg. er det enkelt for de å lande og hekke på sedumunderlaget der oppe. Vi har diskutert mulige tiltak med Pelias og de har så langt ikke kunnet komme med et fullgodt tiltak til en levelig pris. Det er dessverre slik at måker oppleves som en stor plage for enkelte og det er samtidig veldig begrenset hva slags tiltak man har lov å gjøre, da de er en fredet art.

I løpet av høsten så sameiet seg nødt til å sette opp et «parkering forbudt» skilt på området ved borettslagets søppelcontainere. Det har over lengre tid blitt altfor mange biler der som blokkerer porten til barnehagen, borettslagets avfallscontainere og bruker våre nye heller som snuplass. Det er kun tillatt å gjøre korte stopp for å levere varer, og for våre leverandører som vaktmester og gartner etter avtale med styret. Næringsseksjonen er også informert om retningslinjene slik at vi fremover unngår at deres leietakere bruker området til ansattparkering. Vi håper vi slipper å tilkalle borttauing altfor ofte. Sameiet har ikke planlagt større vedlikehold for 2023. Vi følger med på høyblokka i forhold til oransjemalingen da det vil komme en dag der denne må males om på alle flater. Vi håper det blir en stund til ennå. Til våren er det planlagt utbedring av hele betongdekket utenfor bakeriet, noe som er en godkjent reklamasjon av OBOS og Backe med underleverandører



## MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 238	1 307 288	1 303 000	1 422 000
Ladeinntekter EL-bil		9 739	27 234	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 326 977</b>	<b>1 334 522</b>	<b>1 303 000</b>	<b>1 422 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 820	-4 000	-5 000
Styrehonorar	4	-25 000	-20 000	-25 000	-32 000
Avskrivninger	11	-10 789			
Revisjonshonorar	5	-8 213	-7 295	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-60 690	-59 210	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-12 337	11 914	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-271 790	-227 522	-311 000	-408 000
Forsikringer		-6 380	-9 164	-10 000	-15 000
Kommunale avgifter	8	-384 444	-361 061	-378 000	-474 000
Energi/fyring		-160 986	-15 667	-105 000	-200 000
Bredbånd		-14 458	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-211 466	-161 093	-121 000	-134 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 170 078</b>	<b>-851 918</b>	<b>-1 043 000</b>	<b>-1 351 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>156 899</b>	<b>482 604</b>	<b>260 000</b>	<b>71 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 619	1 759	5 000	5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 619</b>	<b>1 759</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>162 518</b>	<b>484 363</b>	<b>265 000</b>	<b>76 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		162 518	484 363		



**MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler	11	21 579	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 579</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 098	0
Kundefordringer		1 635	1 006
Forskuddsbetalte kostnader		8 291	3 946
Andre kortsiktige fordringer		0	13 875
Energiavregning	12	306 663	505 972
Driftskonto OBOS-banken		227 700	238 704
Sparekonto OBOS-banken		754 805	501 152
Sparekonto OBOS-banken II		98 642	43 150
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 405 835</b>	<b>1 307 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 414</b>	<b>1 307 805</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 117 026	954 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 117 026</b>	<b>954 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 889	0
Leverandørgjeld		242 331	23 455
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		49 237	67 849
Annen kortsiktig gjeld	13	-70	261 991
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>310 388</b>	<b>353 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 414</b>	<b>1 307 805</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023

Styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameie

Steinar Nyhoff /s/ Gry Elisabeth Mørck /s/ Hilde Nordhagen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 102 488
Garasje	144 800
El-bil/ladbar hybridbil	69 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 317 238</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 218, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 737
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-6 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 337</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 313
Drift/vedlikehold VVS	-7 371
Drift/vedlikehold elektro	-9 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 705
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 795
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 657
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-304 158</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-384 444
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-384 444</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 400
Vaktmestertjenester	-180 741
Førstehjelpskurs	-7 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-218
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 111
Velferdskostnader	-596
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 466</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 564
Andre renteinntekter	393
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 619</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk	
Tilgang 2022	32 368
Avskrevet i år	-10 789
	21 579
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>21 579</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-527 591
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-527 591</b>

**KOSTNADER**

Techem	46 855
Strøm	787 399
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>834 254</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>306 663</b>
----------------------------	----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

#### **FORKLARING AV ORD OG BEGREPER**

##### *Disponible midler/arbeidskapital*

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

##### *Leverandørgjeld*

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

##### *Annen innkreving (kundefordringer)*

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

#### **NOTE: 13**

#### **ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

**Selskapsnummer:** 703 **Selskapsnavn:** Solveggen 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.