



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 223 029 | 1 120 730 |
| Sum inntekter | | 1 223 029 | 1 120 730 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 010 | 5 467 |
| Annen driftskostnad | | 494 864 | 660 766 |
| Sum kostnader | | 534 104 | 700 463 |
| Driftsresultat | | 688 925 | 420 267 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 282 | 406 |
| Sum finansinntekter | | 1 282 | 406 |
| Annen finanskostnad | | 283 024 | 185 830 |
| Sum finanskostnader | | 283 024 | 185 830 |
| Netto finans | | -281 742 | -185 424 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 407 183 | 234 843 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 407 183 | 234 843 |
| Årsresultat | | 407 183 | 234 843 |
| Totalresultat | | 407 183 | 234 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 407 183 | 234 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 407 183 | 234 843 |



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 | | 21 700 000 | 21 700 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 5 011 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 700 001 | 21 705 011 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 6 000 | 6 000 |
| Andre fordringer | | 12 929 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 929 | 6 000 |
| Sum anleggsmidler | | 21 718 930 | 21 711 011 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 130 | 21 566 |
| Sum fordringer | | 24 130 | 21 566 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 903 | 245 646 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 903 | 245 646 |
| Sum omløpsmidler | | 386 033 | 267 212 |
| SUM EIENDELER | | 22 104 963 | 21 978 223 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 6 111 733 | 5 704 550 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 111 733 | 5 704 550 |
| Sum egenkapital | | 6 112 933 | 5 705 750 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 222 047 | 9 493 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 752 865 | 6 740 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 974 912 | 16 233 552 |
| Sum langsiktig gjeld | | 15 974 912 | 16 233 552 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 197 | 1 093 |
| Leverandørgjeld | | 14 921 | 23 411 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 14 416 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 118 | 38 920 |
| Sum gjeld | | 15 992 030 | 16 272 472 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 104 963 | 21 978 223 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391339

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 223 029 | 1 120 730 |
| Sum inntekter | | 1 223 029 | 1 120 730 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 5 010 | 5 467 |
| Annen driftskostnad | | 494 864 | 660 766 |
| Sum kostnader | | 534 104 | 700 463 |
| Driftsresultat | | 688 925 | 420 267 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 282 | 406 |
| Sum finansinntekter | | 1 282 | 406 |
| Annen finanskostnad | | 283 024 | 185 830 |
| Sum finanskostnader | | 283 024 | 185 830 |
| Netto finans | | -281 742 | -185 424 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 407 183 | 234 843 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 407 183 | 234 843 |
| Årsresultat | | 407 183 | 234 843 |
| Totalresultat | | 407 183 | 234 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 407 183 | 234 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 407 183 | 234 843 |



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE 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 | | 21 700 000 | 21 700 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 5 011 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 700 001 | 21 705 011 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 6 000 | 6 000 |
| Andre fordringer | | 12 929 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 929 | 6 000 |
| Sum anleggsmidler | | 21 718 930 | 21 711 011 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 130 | 21 566 |
| Sum fordringer | | 24 130 | 21 566 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 903 | 245 646 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 903 | 245 646 |
| Sum omløpsmidler | | 386 033 | 267 212 |
| SUM EIENDELER | | 22 104 963 | 21 978 223 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 6 111 733 | 5 704 550 |
| Sum opptjent egenkapital | 6 111 733 | 5 704 550 |
| Sum egenkapital | 6 112 933 | 5 705 750 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 222 047 | 9 493 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 752 865 | 6 740 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 15 974 912 | 16 233 552 |
| Sum langsiktig gjeld | 15 974 912 | 16 233 552 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 197 | 1 093 |
| Leverandørgjeld | 14 921 | 23 411 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 14 416 |
| Sum kortsiktig gjeld | 17 118 | 38 920 |
| Sum gjeld | 15 992 030 | 16 272 472 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 22 104 963 | 21 978 223 |



Organisasjonsnr: 988 529 737
SOLBO TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

4959 Solbo Terrasse Borettslag





Til andelseierne i Solbo Terrasse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 26. april 2023 kl. 18.00 hos OBOS i Storgt. 51, Elverum.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solbo Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Solbo Terrasse Borettslag
avholdes 26. april 2023 kl. 18.00 hos OBOS i Storgt. 51, Elverum

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Elverum, 15. mars 2023
Styret i Solbo Terrasse Borettslag

Ingeborg Berven Lai Alexander Holmsen Marianne Synstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|---------------------|
| Leder | Ingeborg Berven | St. Hanshaugen 13 |
| Styremedlem | Lai Alexander Holmsen | St. Hanshaugen 13 |
| Styremedlem | Marianne Synstad | St. Hanshaugen 13 |
| Varamedlem | Lillemor W Kristiansen | St. Hanshaugen 13 |
| Varamedlem | Eli Thingstad | St. Hanshaugen 13 D |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lai Alexander Holmsen St. Hanshaugen 13

Varadelegert

Marianne Synstad St. Hanshaugen 13

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 Solbo Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Solbo Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529737, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 1143

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

Solbo Terrasse 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 170 500,-.

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. Det er budsjettet med kr 40 000,-.

Forsikring

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

Det er budsjettet med kr 67 000,-.

Lån

Solbo Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken og OBOS Boligkreditt AS.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med kr 41 000,- i forretningsførerhonorar.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solbo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbo Terrasse 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

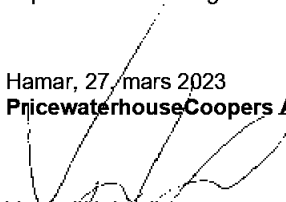


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 27. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

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 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 228 291 | 286 218 | 228 291 | 368 915 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 407 183 | 234 843 | 327 500 | 286 300 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 5 010 | 5 467 | 5 000 | 5 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -271 505 | -298 236 | -305 000 | -235 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -64 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 140 624 | -57 926 | 27 500 | 56 300 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 368 915 | 228 292 | 255 791 | 425 215 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 386 033 | 267 212 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -17 118 | -38 920 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 368 915 | 228 292 | | |



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 525 061 | 455 978 | 449 736 | 555 720 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 697 968 | 664 752 | 698 264 | 733 280 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 223 029 | 1 120 730 | 1 148 000 | 1 289 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -4 230 | -5 000 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Avskrivninger | 13 | -5 010 | -5 467 | -5 000 | -5 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 100 | -4 700 | -5 500 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -38 270 | -37 155 | -38 000 | -41 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 875 | -10 246 | -12 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -2 400 | -2 400 | -2 400 | -2 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -47 200 | -155 449 | -100 000 | -75 000 |
| Forsikringer | | -60 225 | -56 538 | -60 000 | -67 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -150 667 | -157 636 | -166 500 | -170 500 |
| Energi/fyring | | -27 545 | -69 525 | -54 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -64 613 | -60 292 | -64 000 | -70 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -95 970 | -106 826 | -104 100 | -110 800 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -534 104 | -700 463 | -646 500 | -627 700 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 688 925 | 420 267 | 501 500 | 661 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | 688 925 | 420 267 | 501 500 | 661 300 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 282 | 406 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -283 024 | -185 830 | -174 000 | -375 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -281 742 | -185 424 | -174 000 | -375 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 407 183 | 234 843 | 327 500 | 286 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 407 183 | 234 843 | | |



SOLBO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 737, KUNDENR. 4959

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 19 750 000 | 19 750 000 |
| Tomt | | 1 950 000 | 1 950 000 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 | 5 011 |
| Aksjer og andeler | 14 | 6 000 | 6 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 12 929 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 21 718 930 | 21 711 011 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 18 951 | 17 712 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 5 179 | 3 854 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 253 354 | 58 023 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 108 549 | 187 623 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 386 033 | 267 212 |
| SUM EIENDELER | | 22 104 963 | 21 978 223 |

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

| | | | |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital 12 * 100 | | 1 200 | 1 200 |
| Annen egenkapital | 16 | 6 111 733 | 5 704 550 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 112 933 | 5 705 750 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 9 222 047 | 9 493 552 |
| Borettsinnskudd | 18 | 6 740 000 | 6 740 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 12 865 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 974 912 | 16 233 552 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Leverandørgjeld | | 14 921 | 23 411 |
| Påløpte renter | | 2 197 | 1 093 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 14 416 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 17 118 | 38 920 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 104 963 | 21 978 223 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 23 100 000 | 23 100 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Elverum, 15. mars 2023
Styret i Solbo Terrasse Borettslag

Ingeborg Berven/s/

Lai Alexander Holmsen/s/ Marianne Synstad/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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 697 968 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 505 563 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 19 498 |
| Overført til kapitalkostnader | -525 061 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 697 968 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 875 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 875 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -6 875 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 200 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 540 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -27 851 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -3 733 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -47 200 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -76 847 |
| Vann- og avløpsavgift | -24 600 |
| Feieavgift | -1 300 |
| Renovasjonsavgift | -47 920 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -150 667 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -712 |
| Verktøy og redskaper | -300 |
| Driftsmateriell | -458 |
| Lyspærer og sikringer | -835 |
| Vaktmestertjenester | -28 457 |
| Renhold ved firmaer | -13 605 |
| Snørydding | -33 511 |
| Gressklipping | -8 225 |
| Andre fremmede tjenester | -6 805 |
| Bank- og kortgebyr | -2 063 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -95 970 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 292 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 990 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 282 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -276 234 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 790 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -283 024 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2006 | 19 750 000 |
| SUM BYGNINGER | 19 750 000 |

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.31/bnr.1143

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|---------------------|---------|
| Snøfreser | |
| Kostpris 2019 | 16 400 |
| Avskrevet tidligere | -11 389 |
| Avskrevet i år | -5 010 |

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 010****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 12, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 6 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000,-.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--------------------|-------|
| Avregningskonto IN | 5 179 |
|--------------------|-------|

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**5 179****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-----------|
| Opptjent egenkapital | 2 994 749 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 3 878 168 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -761 184 |

SUM ANNEN EGENKAPITAL**6 111 733**

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|--------------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2020 | -250 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 32 589 | |
| Nedbetalt i år | 22 678 | |
| Restgjeld pr. 31.12.2022 | | -194 733 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 32 år.

| | | |
|--------------------------------------|---------|------------|
| Opprinnelig, 2008 | -15 110 | |
| | 000 | |
| | 1 955 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 691 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 248 827 | |
| | 3 878 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 168 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld pr. 31.12.2022 | | -9 027 314 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 222 047**

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2006 | -6 740 000 |
|------------------|------------|

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 740 000**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-------------------------|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -12 865 |
|-------------------------|---------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 865**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 6 740 000 |
| Pantelån | 9 222 047 |
| Bregnede IN-forpliktelse | 3 116 984 |
| TOTALT | 19 079 031 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 19 750 000 |
| Tomt | 1 950 000 |
| TOTALT | 21 700 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



4959 Solbo Terrasse Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.