



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 177 725  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kolstadflata 51A  
7098 SAUPSTAD

### 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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 150 304	2 150 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 304</b>	<b>2 150 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 344
Annen driftskostnad		1 025 239	1 181 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 076 584</b>	<b>1 232 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 073 720</b>	<b>917 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 628	7 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 628</b>	<b>7 818</b>
Annen finanskostnad		137 345	100 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 345</b>	<b>100 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 717</b>	<b>-92 409</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		950 003	825 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</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		51 190 000	51 190 000
Sum varige driftsmidler		51 190 000	51 190 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 190 000	51 190 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 179	42 471
Sum fordringer		51 179	42 471
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 411	989 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 411	989 260
Sum omløpsmidler		1 163 590	1 031 730
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		33 000	33 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 355 777	10 405 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 355 777</b>	<b>10 405 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 388 777</b>	<b>10 438 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 229 324	12 050 850
Øvrig langsiktig gjeld		29 450 000	29 450 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 679 324</b>	<b>41 500 850</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 679 324</b>	<b>41 500 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		166 783	155 141
Leverandørgjeld		106 874	115 430
Annen kortsiktig gjeld		11 832	11 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>285 489</b>	<b>282 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 964 813</b>	<b>41 782 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393827

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 177 725  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kolstadflata 51A  
7098 SAUPSTAD

#### 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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### 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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 988 177 725  
SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 150 304	2 150 189
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 150 304</b>	<b>2 150 189</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 344
Annen driftskostnad		1 025 239	1 181 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 076 584</b>	<b>1 232 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 073 720</b>	<b>917 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 628	7 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 628</b>	<b>7 818</b>
Annen finanskostnad		137 345	100 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 345</b>	<b>100 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 717</b>	<b>-92 409</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		950 003	825 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>



Organisasjonsnr: 988 177 725  
SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		51 190 000	51 190 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		51 190 000	51 190 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		51 179	42 471
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 411	989 260
Sum omløpsmidler		1 163 590	1 031 730
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		33 000	33 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		11 355 777	10 405 774



Sum opptjent egenkapital	11 355 777	10 405 774
Sum egenkapital	11 388 777	10 438 774
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 229 324	12 050 850
Øvrig langsiktig gjeld	29 450 000	29 450 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 679 324	41 500 850
Sum langsiktig gjeld	40 679 324	41 500 850
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	166 783	155 141
Leverandørgjeld	106 874	115 430
Annen kortsiktig gjeld	11 832	11 536
Sum kortsiktig gjeld	285 489	282 107
Sum gjeld	40 964 813	41 782 957
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>



Organisasjonsnr: 988 177 725  
SOLGÅRDEN SØR 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**

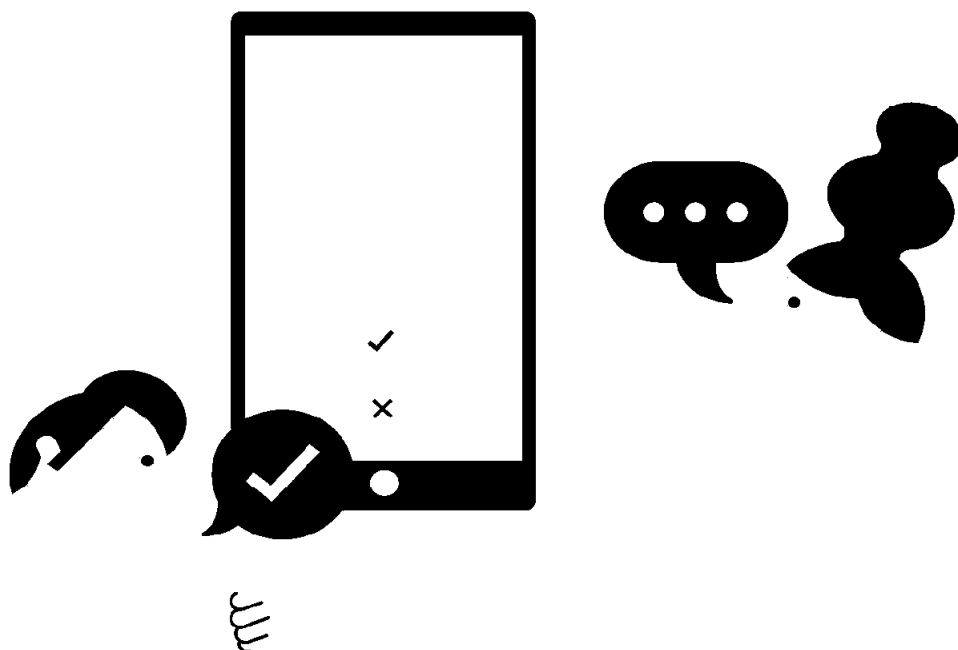
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Solgården Sør Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 1329





## Velkommen til årsmøte i Solgården Sør 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:

4. mai 2023 kl. 18:00, Ringen Storstue, Saupstadringen 19D, 7078 Saupstad.

### 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. Forhandling om kjøp/leie av tomt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solgården Sør 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.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

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

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 7

## Forhandling om kjøp/leie av tomt

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil gjerne ha tillatelse av årsmøtet til å forhandle med naboen om kjøp eller leie av den delen av vår tomt, som han bruker.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner sak i henhold til saksbeskrivelse.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### På valg er:

Styreleder Magnus Odden for 2 år

Styremedlem Anne Grete Andersen for 2 år

Varamedlem Liv Berg for 1 år

Varamedlem Bjørn Helge Johansen for 1 år.

### Innstilling

Forslaget er gjenvalg.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Odden

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grete Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Bjørn Helge Johansen
- Liv Berg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Odden	Kolstadflata 51 A
Nestleder	Frank Olsen	Kolstadflata 51 A
Styremedlem	Anne-Grete Andersen	Kolstadflata 51 A
Varamedlem	Liv Berg	Kolstadflata 51 A
Varamedlem	Bjørn H. Johansen	Kolstadflata 51 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [solgardensor@styrommet.no](mailto:solgardensor@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Solgården Sør Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Solgården Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988177725, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

194 66

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.

Solgården Sør 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 Orkla Revisjon AS.



## Årsrapport fra Styret.

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter og to beboermøter. I tillegg har de forskjellige i styret hatt samtaler om borettslagets ve og vel.

Det har vært arrangert vår og høstdugnad, med godt oppmøte.

Kontakten med OBOS har vært god, likeså dialogen med beboere, som vi har mottatt via skriv, pr. telefon eller ved muntlig kontakt.

Styreleder har hatt 2 møter med Heimdal Vaktmesterservice for å ta opp ting som det har kommet klage på. Det gjelder spesielt snørydding og vask i ganger,

De feil som har oppstått har vi reparert selv, eller hvis det ikke er tillatt, leid inn firma til å gjøre jobben.

Styret mener at vi med egeninnsats, har lyktes med å holde utgiftene nede og derved unngå ytterligere økning av husleia.

I periode har vi hatt en gradvis økning av rentesatsen, fra 0.85 % og nå passerer vi vel 2,5%, det har jo ført til en merkbar økning i husleia, vet ikke om det er en trøst, men i 2012 var husleia for min leilighet ca 400 kr. høyere.

De utbedringene/reparasjonene som er utført er, vi er ferdig med rydding bak carporten og gjerde er satt opp, montert utforing og lister på inngangsdøra og malt. Taklekkasjen er ferdig reparert.

Planlagt arbeide i 2023 er maling av taket i garasjen, montering av batteribackup på porttelefon og inngangsdør. Utskifting av noen bord i utvendig panel og maling av grunnmuren og inngangspartiet.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Magnus Odden
Styremedlem	Frank Olsen
Styremedlem	Anne Grete Andersen
Varamedlem	Liv Berg
Varamedlem	Bjørn Helge Johansen

På valg er:

Styreleder	Magnus Odden	for 2 år
Styremedlem	Anne Grete Andersen	for 2 år
Varamedlem	Liv Berg	for 1 år
Varamedlem	Bjørn Helge Johansen	for 1 år.

Forslaget er gjenvalg.

Saker til behandling:

Det er ikke kommet noen saker som skal behandles på årsmøtet.

Styre vil gjerne ha tillatelse av årsmøtet til å forhandle med naboen om kjøp eller leie av den delen av vår tomt, som han bruker.



## 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på vaktmestertjenester og snørydding.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### 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.

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.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettet med økte vann- og avløpsavgifter, samt økte renovasjonsavgifter. Eiendomsskatten er budsjettet lik som i 2022.

### 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 Solgården Sør Borettslag.

### Lån

Solgården Sør Borettslag har lån i Husbanken. Annuitetslån med kvartalsvis forfall, 2,76% flytende rente per 08.03.2023. Siste forfall 01.08.35. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende økning av felleskostnadene fra 01.01.2023:  
Kategori felleskostnader økte med 10%  
TV/bredbånd økte med kr 50

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solgården Sør Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solgården Sør Borettslag som viser et overskudd på kr 950 003. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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

Styret og forretningsfører (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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 09.03.2023  
Orkla Revisjon AS

**Katrine Engen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

09.03.2023 14.30.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG ORG.NR. 988 177 725, KUNDENR. 1329

### 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>749 624</b>	<b>762 179</b>	<b>749 624</b>	<b>878 101</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	950 003	825 056	883 955	811 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-821 526	-837 611	-847 000	-805 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>128 477</b>	<b>-12 555</b>	<b>36 955</b>	<b>6 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>878 101</b>	<b>749 623</b>	<b>786 579</b>	<b>884 501</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 163 590	1 031 730		
Kortsiktig gjeld	-285 489	-282 107		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>878 101</b>	<b>749 623</b>		



**SOLGÅRDEN SØR BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 177 725, KUNDENR. 1329**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 150 304	2 150 154	2 150 000	2 264 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 150 304</b>	<b>2 150 189</b>	<b>2 150 000</b>	<b>2 264 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 344	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-73 270	-70 995	-73 200	-77 000
Konsulenthonorar	6	-1 700	-2 151	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-212 254	-303 131	-151 000	-230 500
Forsikringer		-60 538	-54 939	-58 000	-66 600
Kommunale avgifter	8	-257 841	-287 809	-285 000	-315 400
Energi/fyring		-43 458	-49 179	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 823	-163 941	-175 000	-177 755
Andre driftskostnader	9	-189 105	-237 985	-310 500	-266 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 076 584</b>	<b>-1 232 724</b>	<b>-1 181 045</b>	<b>-1 261 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 073 720</b>	<b>917 465</b>	<b>968 955</b>	<b>1 002 400</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 628	7 818	0	0
Finanskostnader	11	-137 345	-100 227	-85 000	-191 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-123 717</b>	<b>-92 409</b>	<b>-85 000</b>	<b>-191 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>950 003</b>	<b>825 056</b>	<b>883 955</b>	<b>811 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		950 003	825 056		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	51 190 000	51 190 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 190 001</b>	<b>51 190 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 738	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 441	42 471
Driftskonto OBOS-banken		273 149	356 809
Sparekonto OBOS-banken		839 262	632 451
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 163 590</b>	<b>1 031 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 1000		33 000	33 000
Opptjent egenkapital		11 355 777	10 405 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 388 777</b>	<b>10 438 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 229 324	12 050 850
Borettsinnskudd	15	29 450 000	29 450 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 679 324</b>	<b>41 500 850</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 832	11 536
Leverandørgjeld		106 874	115 430
Påløpte renter		32 834	14 628
Påløpte avdrag		133 949	140 513
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>285 489</b>	<b>282 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 353 591</b>	<b>52 221 731</b>
Pantstillelse	16	51 150 000	51 150 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.03.2023  
Styret i Solgården Sør Borettslag

Magnus Odden /s/

Anne-grete Andersen /s/

Frank Olsen /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.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Kapitalkostnader	1 020 516
Felleskostnader	941 184
Kabel-tv	158 004
Parkering	29 400
Strøm motorvarmer	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 150 304</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 618, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 700
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 700</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 436
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-1 188
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-4 006
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 363
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 335
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 676
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 113
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-3 137
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-212 254</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-143 080
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-51 937
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-62 824
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-257 841</b>
-------------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-1 200
Container	-22 448
Lyspærer og sikringer	-1 048
Vaktmestertjenester	-32 483
Renhold ved firmaer	-70 860
Snørydding	-49 386
Andre fremmede tjenester	-400
Kontor- og datarekvisita	-688
Trykksaker	-1 184
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 618
Andre kontorkostnader	-3 141
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-70
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-189 105</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	330
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 081
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 628</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-137 345
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 345</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Bygninger kostpris 2005	51 150 000
Tilgang 2006 - kjøp av parkeringsplass	40 000
	<b>51 190 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.194/bnr.66

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Diverse utstyr**

Tilgang 2005	43 458	
Avskrevet tidligere	-43 457	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-21 700 000	
Nedbetalt tidligere	9 649 150	
Nedbetalt i år	821 526	
		-11 229 324
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 229 324</b>

Andelseierne i borettslaget har ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Det betyr at den prosentvise fordelingen av andel fellesgjeld som hver andelseier skal nedbetale gjennom felleskostnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellesgjeldsandel som varierer fra 12% til 51%.

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625821

Antall andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
4	103 481	413 931
9	362 238	3 260 145
20	377 759	7 555 248

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-29 450 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-29 450 000</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 450 000
Pantelån	11 229 324
Påløpte avdrag	133 949
<b>TOTALT</b>	<b>40 813 273</b>

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

Bygninger	51 190 000
<b>TOTALT</b>	<b>51 190 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563292. 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.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 1329 Selskapsnavn: Solgården Sør 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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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