



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 265 884	1 768 393
Sum inntekter		2 265 884	1 768 393
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	34 230
Annen driftskostnad		11 054 016	7 289 757
Sum kostnader		11 122 476	7 323 987
Driftsresultat		-8 856 591	-5 555 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 403	13 142
Sum finansinntekter		12 403	13 142
Annen finanskostnad		840 556	185 900
Sum finanskostnader		840 556	185 900
Netto finans		-828 153	-172 758
Resultat før skattekostnad		-9 684 744	-5 728 352
Årsresultat		-9 684 744	-5 728 352
Totalresultat		-9 684 744	-5 728 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 684 744	-5 728 352
Sum overføringer og disponeringer		-9 684 744	-5 728 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 632 872	1 632 872
Sum varige driftsmidler		1 632 872	1 632 872
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 651	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		5 651	36 933
Sum anleggsmidler		1 638 523	1 669 805
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 928	35 928
Sum fordringer		35 928	35 928
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 343	6 049 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 343	6 049 532
Sum omløpsmidler		196 271	6 085 460
SUM EIENDELER		1 834 794	7 755 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 827 888	5 143 144
Sum opptjent egenkapital		-14 827 888	-5 143 144
Sum egenkapital		-14 825 488	-5 140 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 376 884	12 390 592
Øvrig langsiktig gjeld		226 444	258 262
Sum annen langsiktig gjeld		16 603 328	12 648 854
Sum langsiktig gjeld		16 603 328	12 648 854
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 056	3 727
Leverandørgjeld		51 898	243 428
Sum kortsiktig gjeld		56 954	247 155
Sum gjeld		16 660 282	12 896 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 834 794	7 755 265



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543482

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 265 884	1 768 393
Sum inntekter		2 265 884	1 768 393
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	34 230
Annen driftskostnad		11 054 016	7 289 757
Sum kostnader		11 122 476	7 323 987
Driftsresultat		-8 856 591	-5 555 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 403	13 142
Sum finansinntekter		12 403	13 142
Annen finanskostnad		840 556	185 900
Sum finanskostnader		840 556	185 900
Netto finans		-828 153	-172 758
Resultat før skattekostnad		-9 684 744	-5 728 352
Årsresultat		-9 684 744	-5 728 352
Totalresultat		-9 684 744	-5 728 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 684 744	-5 728 352
Sum overføringer og disponeringer		-9 684 744	-5 728 352



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

1 632 872	1 632 872
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

1 632 872	1 632 872
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

5 651	36 933
-------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

5 651	36 933
-------	--------

Sum anleggsmidler

1 638 523	1 669 805
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

35 928	35 928
--------	--------

Sum fordringer

35 928	35 928
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

160 343	6 049 532
---------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

160 343	6 049 532
---------	-----------

Sum omløpsmidler

196 271	6 085 460
---------	-----------

SUM EIENDELER

1 834 794	7 755 265
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 400	2 400
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

2 400	2 400
-------	-------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	14 827 888	5 143 144
Sum opptjent egenkapital	-14 827 888	-5 143 144
Sum egenkapital	-14 825 488	-5 140 744
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 376 884	12 390 592
Øvrig langsiktig gjeld	226 444	258 262
Sum annen langsiktig gjeld	16 603 328	12 648 854
Sum langsiktig gjeld	16 603 328	12 648 854
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 056	3 727
Leverandørgjeld	51 898	243 428
Sum kortsiktig gjeld	56 954	247 155
Sum gjeld	16 660 282	12 896 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 834 794	7 755 265



Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG 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 2025

Innkalling

S.nr. 3131

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØVRE SOLVANG 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. juni 2025 kl. 18:00, OBOS, Storgaten 20..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE SOLVANG 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_kommentar.pdf
- 2. Revisjonsberetning_3131.pdf.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år. Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Matre

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Ytterdahl
- Veronica Janine Eikeland Hvidsten

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Langemyr
- Ingrid Husebye Karstensen
- Jan Thore Andersen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steinar Matre

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Ytterdahl

Sak 9

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Eva Nielsen
- Vibeke Kirsebom Andersen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Oppfølging av ferdigstillelse av rehabilitering av fasadene på begge blokkene
- Gjennomført dugnad
- Skifte lysbryter i fryseboksrommet i blokk 2
- Ryddet i kjeller i blokk 2 og 4, inkludert tilfluktsrommene
- Kjørt på fyllingen med lass fra dugnad og opprydding i kjeller
- Gjennomgått kostnader på forsikringer, internett og vasking av fellesarealer



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt i løpet av året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at arbeidet med fasaden var budsjettert utenfor som eget fasaderehabiliteringsbudsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak opptak av lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE SOLVANG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 600EY-C6X6Z-F8EEK-KE57J-C7ZEF-ZUESG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-23 07:21:59 UTC



Penneo Dokumentnr: 600EY-C6X6Z-F8EEK-KE57J-C7ZEF-2UESG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 19

Revisjonsberetning_3131.pdf.pdf



ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 838 305	545 116
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 684 744	-5 728 352
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 220 000	12 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-233 708	-1 477 678
Innsk. øremerk. bankkto		-537	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 698 989	5 293 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		139 316	5 838 303
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		196 271	6 085 460
Kortsiktig gjeld		-56 954	-247 155
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		139 317	5 838 305



ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 208 000	1 737 600	2 160 000	2 448 000
Andre inntekter	3	57 884	30 793	15 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 265 884	1 768 393	2 175 000	2 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-4 230	-4 230	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-30 000	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 376	-6 619	-5 000	-6 600
Forretningsførerhonorar		-117 065	-111 175	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-3 750	-7 100	-4 000	-4 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-9 738 335	-6 058 627	-100 000	-100 000
Forsikringer		-86 158	-65 455	-71 000	-93 000
Festeavgift		-38 300	-38 300	-38 300	-38 000
Kommunale avgifter	9	-401 784	-355 008	-435 000	-460 000
Energi/fyring	10	-475 638	-453 005	-350 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 712	-150 473	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-38 098	-39 195	-40 000	-36 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 122 476	-7 323 987	-1 345 330	-1 416 000
DRIFTSRESULTAT		-8 856 591	-5 555 594	829 670	1 052 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 403	13 142	0	0
Finanskostnader	13	-840 556	-185 900	-671 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-828 153	-172 758	-671 000	-923 000
ÅRSRESULTAT		-9 684 744	-5 728 352	158 670	129 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-585 208		
Udekket tap		-9 684 744	-5 143 144		



ØVRE SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 632 872	1 632 872
Miljøbankkonto, øremerket		5 651	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		1 638 523	1 669 805
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 928	35 928
Driftskonto OBOS-banken		144 477	5 963 831
Sparekonto OBOS-banken		15 866	85 702
SUM OMLØPSMIDLER		196 271	6 085 460
SUM EIENDELER		1 834 794	7 755 265
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-14 827 888	-5 143 144
SUM EGENKAPITAL		-14 825 488	-5 140 744
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 376 884	12 390 592
Borettsinnskudd	17	222 240	222 240
Avsetning bomiljøtiltak	18	4 204	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 603 328	12 648 854
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		51 898	243 428
Påløpte renter		5 056	3 727
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 954	247 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 834 794	7 755 265
Pantstillelse	19	20 216 000	20 216 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.05.2025
Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen /s/ Veronica Jeanine E Hvidsten /s/ Steinar Matre /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 136 000
Garasjeleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 208 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av elbil	20 953
Miljøfond i fra OBOS	36 932
Renter	-1
SUM ANDRE INNETEKTER	57 884

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 376.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-3 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-267 861
Byggmester Unneberg AS	-9 313 902
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 581 763
Drift/vedlikehold bygninger	-89 619
Drift/vedlikehold elektro	-2 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 738 335

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-401 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-401 784

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 151
Fjernvarme	-351 487
SUM ENERGI / FYRING	-475 638

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-32 562
Andre fremmede tjenester	-395
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-1 528
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-1 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 098

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 857
SUM FINANSINNTEKTER	12 403

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-840 556
SUM FINANSKOSTNADER	-840 556

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	1591277
Ladeanlegg installert i bygget	41 595
SUM BYGNINGER	1 632 872

Gnr.1011/bnr.117

Tomten er festet

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

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2023	-12 500 000
Økning i år	-4 220 000
Nedbetalt tidligere	109 408
Nedbetalt i år	233 708

-16 376 884**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 376 884****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-222 240
------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD -222 240**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-4 204
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 204



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 240
Pantelån	16 376 884
TOTALT	16 599 124

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 632 872
TOTALT	1 632 872



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 3131 Selskapsnavn: ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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