



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 125 043
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		718 028	697 224
Sum inntekter		718 028	697 224
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	11 410
Annen driftskostnad		537 366	565 182
Sum kostnader		565 891	576 592
Driftsresultat		152 137	120 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 598	334
Sum finansinntekter		3 598	334
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 598	334
Resultat før skattekostnad		155 735	120 966
Årsresultat		155 735	120 966
Totalresultat		155 735	120 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 735	120 966
Sum overføringer og disponeringer		155 735	120 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 046 120	17 046 120
Sum varige driftsmidler		17 046 120	17 046 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	17 046 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		17 282	15 854
Sum fordringer		17 282	15 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 403	191 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 403	191 662
Sum omløpsmidler		400 685	207 586
SUM EIENDELER		17 446 805	17 253 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		239 589	83 854
Sum opptjent egenkapital		239 589	83 854
Sum egenkapital		279 589	123 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		17 046 120	17 046 120
Sum annen langsiktig gjeld		17 046 120	17 046 120
Sum langsiktig gjeld		17 046 120	17 046 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 096	83 732
Sum kortsiktig gjeld		121 096	83 732
Sum gjeld		17 167 216	17 129 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 446 805	17 253 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483741

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 125 043
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		718 028	697 224
Sum inntekter		718 028	697 224
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	11 410
Annen driftskostnad		537 366	565 182
Sum kostnader		565 891	576 592
Driftsresultat		152 137	120 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 598	334
Sum finansinntekter		3 598	334
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 598	334
Resultat før skattekostnad		155 735	120 966
Årsresultat		155 735	120 966
Totalresultat		155 735	120 966
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 735	120 966
Sum overføringer og disponeringer		155 735	120 966



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 046 120	17 046 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	17 046 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		17 282	15 854
Sum fordringer		17 282	15 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 403	191 662
Sum omløpsmidler		400 685	207 586
SUM EIENDELER		17 446 805	17 253 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	239 589	83 854
Sum opptjent egenkapital	239 589	83 854
Sum egenkapital	279 589	123 854
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	17 046 120	17 046 120
Sum annen langsiktig gjeld	17 046 120	17 046 120
Sum langsiktig gjeld	17 046 120	17 046 120
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	121 096	83 732
Sum kortsiktig gjeld	121 096	83 732
Sum gjeld	17 167 216	17 129 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 446 805	17 253 706



Organisasjonsnr: 923 125 043
SOLFALL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6986
Solfall Borettslag



Velkommen til årsmøte i Solfall 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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Møterommet 2. etg, Solplassen.

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 for 2023-2024 og 2024-2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Solfall Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Godager er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Leif Mange Wennevold foreslått. Som protokollvitner ble Turid Leirgul og Beate Aune 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. S. 6986 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023-2024 og 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styreleder er for 2023-2024 avtalt til 25 000 kroner.

Godtgjørelse for styret for 2024-2025 foreslås satt til 40 000 kroner.

Styrets innstilling

Styreleder for 2023-2024 godtgjøres med 25 000 kroner

Det sittende styret foreslår at generalforsamlingen vedtar at kommende styre har rett på et honorar tilsvarende 40 000 kroner for styreåret 2024-25. Honoraret skal dekke styrearbeid inntil 25 000 kroner, direkte oppfølging av avtaler som bestemmes av styret inntil 10 000 kroner og oppfølging av middagsregnskapet inntil



5 000 kroner. Styret foretar selv fordelingen seg imellom basert på de tjenestene det enkelte styremedlem faktisk påtar seg og utfører.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse for 2023-2024 settes til 25 000 kroner. Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til 40 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Magne Wennevold

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Aalerud

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Aronsen
- Ingen Ingen

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Liv Randi Heien
- Turid Leirgul



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut Godager	Furuåsen 12	2023-2024
Styremedlem	Linn Christin Reppe	Skoleveien 1	2023-2025
Styremedlem	Leif Magne Wennevold	Glimmerveien 12	2022-2024
Varamedlem	Beate Aune	Grusveien 22	2023-2024
Varamedlem	Turid Leirgul	Von Øtkens Vei 6 A	2023-2024

Valgkomiteen

Mailin Eline Aronsen Veidemannsveien 38 2023-2024

Kontaktinformasjon

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 Solfall Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Solfall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923125043, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

55 187

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.

Solfall Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7488968. 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.

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter i perioden siden siste årsmøte. Styrets arbeid har i hovedsak vært rettet mot forvaltning av inngåtte avtaler og også opprettelse av nye avtaler med tjenesteleverandører.

Styret har nedlagt betydelig arbeid med å holde borettslagets kostnader på et akseptabelt nivå, samtidig som nødvendig vedlikehold av bygg og tekniske installasjoner blir ivaretatt. En av styrets observasjoner er at det generelt er vanskelig å redusere bruken av fagpersoner med spesialisert innsikt i de konkrete anleggene som byggene inneholder. Prisstigningen er fremdeles betydelig og det ventes også videre prisstigning framover i 2024. Kostnaden for nødvendig bruk av spesialisert arbeidskraft er relativt høy og stiger i tillegg raskere enn den generelle prisstigningen. De tekniske anleggene i bygget krever en del ettersyn og vedlikehold og det synes vanskelig å skjerme borettslaget for alle de økte driftskostnadene, på tross av at styret har gjort betydelig innsats her. Styret anser at det bør settes av midler framover til vedlikehold, noe det nå er rom for med dagens inntekter og utgifter.

Styret har brukt betydelig tid på å etablere et troverdig budsjett ut fra de opplysningene som forelå om prisstigning når budsjettet skulle settes. I ettertid tyder det på at styret også for 2023 overestimerte strømkostnadene.

Styret har gjennomgått flere av borettslagets avtaler med tjenesteleverandører. Dette har ført til etablering av renholdsavtale og også tilpasninger i avtalen borettslaget har om gressklipping. Opprinnelig var ordningen at beboerne selv skulle rengjøre felleslokalene som en arbeidstreingsoppgave sammen med driftspersonalet fra kommunen. Dette viste seg å være lite hensiktsmessig og en renholdsavtale er etablert med kommunen.

Gjentatte feilmeldinger på borettslagets alarmsystemer. Hovedproblemet er nå funnet og leverandør har jobbet med å få underleverandør til å rette programvare slik at alarmen ikke skal utløses på feil tidspunkt. Praksis viser imidlertid at det fremdeles er en del jobb å gjøre her.

Styret har ved flere anledninger trukket opp hensiktsmessige skillelinjer mellom borettslagets ansvarsområde og foreldregruppas virkeområde. Styret har fulgt opp opp



skillet mellom enkelte kostnader som kommunen vil dekke og kostnader som borettslaget bør dekke. Det er nå etablert løsninger som ser ut til å fungere.

Styret forestår også for 2023 middagsregnskapet for borettslagets beboere, og andre, som vil delta i denne ordningen. I praksis betyr dette at de ansatte kjøper inn felles mat og tar kostnaden, og denne fordeles i forhold til de middagene som blir spist. Ordningen er strengt tatt ikke en borettslagsoppgave, men styret anser at alternative ordninger sannsynligvis vil fungere dårligere og føre til at ordningen bortfaller. Styret anser derfor at ordningen bør fortsette i borettslagets regi framover. Forutsetningen er at kostnaden tas over borettslagets budsjett slik at innkjøp og internfakturering til beboerne blir synliggjort. Ordningen forutsetter imidlertid også at en av styrets medlemmer har anledning til å forestå denne jobben.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 718 028,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 565 891,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til strøm for 2023 ble betydelig lavere enn budsjettert (nærmere 128 000 kr lavere). Inntektene og kostnadene i middagsregnskapet ble også ca. 15 % lavere enn budsjettert, men dette gir ikke reell regnskapsmessig påvirkning, siden inntektene skal være lik utgiftene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsavgift faktureres borettslaget.

Drift av teknisk utstyr

Borettslagets hovedbygning har innebygget betydelig teknisk avansert utstyr. Utstyret er særlig knyttet til varme, vann, heis, sanitærutstyr og nødvendige alarmsystemer. Dette utstyret trenger periodisk og også feilrettet vedlikehold av fagpersoner.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtteordningen videreføres. Energikostnadene framover er svært vanskelig å forutse, og det er derfor tatt høyde for at energikostnadene vil være på samme nivå som budsjettert i 2023.

**Lån**

Solfall Borettslag har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Vedlikehold

Styret er av den oppfatning at borettslagets beboere er best tjent med å ha en viss kapitalbase som kan brukes til å møte uforutsette kostnader, særlig med vedlikehold av bygget. Borettslaget har få beboere å dele kostnader på, slik at en uforutsett kostnad kan gi betydelige utslag i husleien. Av samme grunn er det styrets oppfatning at kapitalbasen bør være på et nivå som under normale drifts- og vedlikeholdsforhold tilsier at borettslaget kan unngå å opparbeide seg gjeld. Husleien bør derfor ikke framover budsjetteres slik at årsresultatet budsjetteres med underskudd.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOLFALL BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLFALL BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 10AQ4-VNKSC-8MI3D-E6EUB-F4ZDP-W647W



SOLFALL BORETTSLAG ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	123 854	2 888	123 854	279 589
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	155 735	120 966	17 000	16 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	155 735	120 966	17 000	16 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	279 589	123 854	140 854	295 589

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	400 685	207 586
Kortsiktig gjeld	-121 096	-83 732
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	279 589	123 854





SOLFALL BORETTSLAG
ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	649 800	557 301	650 000	650 000
Andre inntekter	3	68 228	139 923	80 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		718 028	697 224	730 000	750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-1 410	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-10 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 708	-5 437	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-46 905	-45 095	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-1 375	-3 630	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-151 885	-120 068	-150 000	-175 000
Forsikringer		-24 450	-22 824	-25 000	-28 000
Kommunale avgifter	9	-46 300	-54 123	-46 000	-59 000
Energi/fyring		-121 750	-178 364	-250 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 824	-36 384	-38 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-101 169	-99 257	-115 000	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-565 891	-576 592	-713 000	-734 000
DRIFTSRESULTAT		152 137	120 632	17 000	16 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 598	334	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 598	334	0	0
ÅRSRESULTAT		155 735	120 966	17 000	16 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		155 735	83 854		
Reduksjon udekket tap		0	37 112		





SOLFALL BORETTSLAG ORG.NR. 923 125 043, KUNDENR. 6986

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 046 120	17 046 120
SUM ANLEGGSMIDLER		17 046 120	17 046 120
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	0
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		17 192	15 854
Driftskonto OBOS-banken		131 004	161 590
Sparekonto OBOS-banken		252 399	30 072
SUM OMLØPSMIDLER		400 685	207 586
SUM EIENDELER		17 446 805	17 253 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		239 589	83 854
SUM EGENKAPITAL		279 589	123 854
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	17 046 120	17 046 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 046 120	17 046 120
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 096	83 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 096	83 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 446 805	17 253 706
Pantstillelse	14	17 046 120	17 046 120
Garantiansvar		0	0





Ås, 24. april 2024
Styret i Solfall Borettslag

Knut Godager/s/

Leif Magne Wennevold/s/

Linn Christin Reppe/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	649 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	649 800

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	68 228
SUM ANDRE INNETEKTER	68 228



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

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 708.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 399
Drift/vedlikehold VVS	-38 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 084
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 059
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 938
Kostnader dugnader	-869
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 885

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-13 770
Renovasjonsavgift	-32 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-46 300



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

Verktøy og redskaper	-539
Driftsmateriell	-439
Lyspærer og sikringer	-1 185
Renhold ved firmaer	-24 063
Andre fremmede tjenester	-88
Andre kontorkostnader	-2 410
Bank- og kortgebyr	-2 234
Velferdskostnader	-70 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 169

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 327
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINTEKTER	3 598

NOTE: 12**BYGNINGER**

Opprinnelig verdi	17 046 120
SUM BYGNINGER	17 046 120

Etblering av festetomt er under arbeid.

Gnr.55/bnr.187, del av denne skal festes av borettslaget.

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

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-17 046 120
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 046 120

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 046 120
TOTALT	17 046 120

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

Bygninger	17 046 120
TOTALT	17 046 120





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 6986 Selskapsnavn: Solfall 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.