



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		697 224	464 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>697 224</b>	<b>464 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		565 182	516 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>576 592</b>	<b>516 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 632</b>	<b>-52 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		334	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>334</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>334</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 966	-52 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</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		17 046 120	17 046 120
Sum varige driftsmidler		17 046 120	17 046 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	17 046 120
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		15 854	14 529
Sum fordringer		15 924	14 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 662	77 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 662	77 252
Sum omløpsmidler		207 586	91 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		83 854	
Udekket tap			37 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 854</b>	<b>-37 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>123 854</b>	<b>2 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		17 046 120	17 046 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 732	88 927
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 732</b>	<b>88 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 129 852</b>	<b>17 135 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551099

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 923 125 043  
SOLFALL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		697 224	464 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>697 224</b>	<b>464 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		565 182	516 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>576 592</b>	<b>516 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 632</b>	<b>-52 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		334	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>334</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>334</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 966	-52 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>



Organisasjonsnr: 923 125 043  
SOLFALL 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		17 046 120	17 046 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 046 120	17 046 120
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		15 854	14 529
Sum fordringer		15 924	14 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 662	77 252
Sum omløpsmidler		207 586	91 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	83 854	
Udekket tap		37 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>83 854</b>	<b>-37 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>123 854</b>	<b>2 888</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	17 046 120	17 046 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	83 732	88 927
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>83 732</b>	<b>88 927</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 129 852</b>	<b>17 135 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>



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

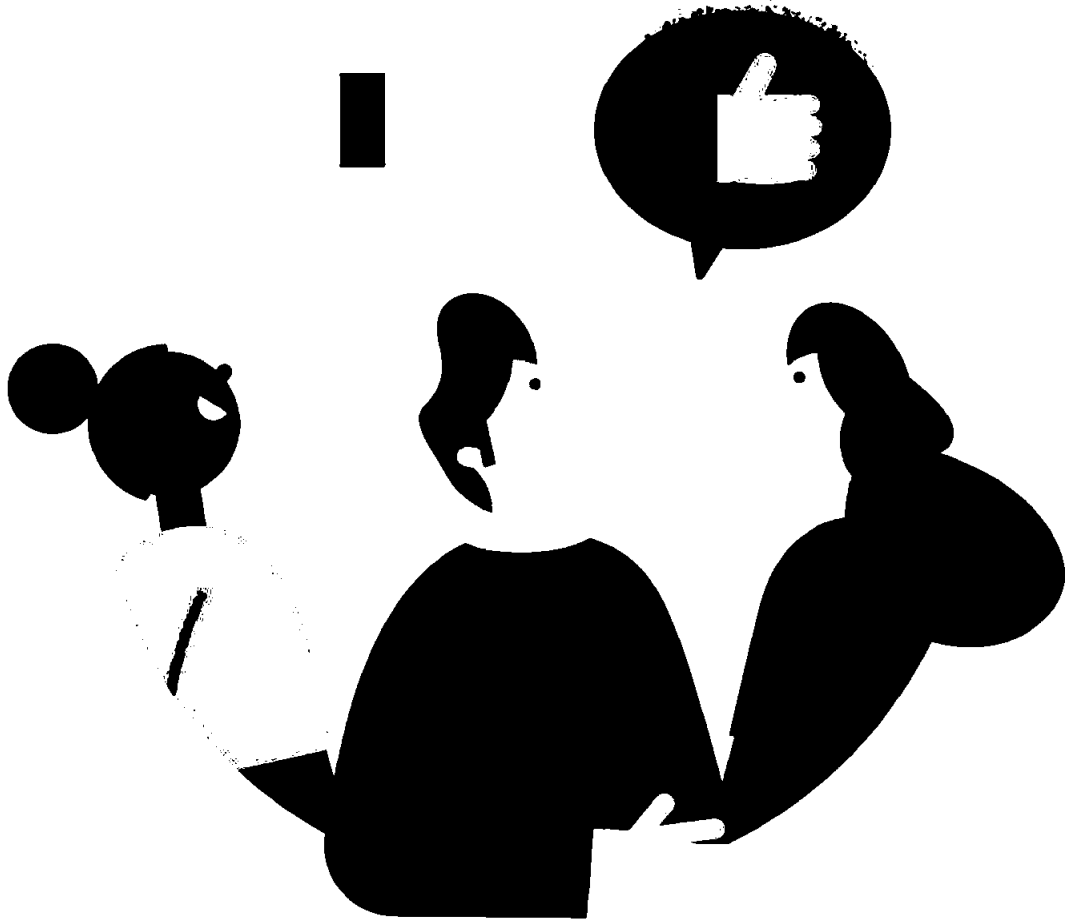
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6986 Solfall Borettslag





## Til andelseierne i Solfall Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

**Dato: Torsdag 25. mai 2023 kl.18:00**

**Sted: Møterommet 2. etg. i borettslaget**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Solfall Borettslag  
avholdes Torsdag 25.05.2023 kl. 18:00 på møterommet 2. etg Solplassen.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

**Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no**





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut Godager	Gaupeveien 15	2022-2023
Styremedlem	Linn Christin Reppe	Skoleveien 1	2021-2023
Styremedlem	Leif Magne Wennevold	Tunveien 24	2022-2024
Varamedlem	Beate Aune	Grusveien 22	2022-2023
Varamedlem	Turid Leirgul	Von Øtkens Vei 6 A	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på pr. e-postadresse: [solfall@styrommet.no](mailto:solfall@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 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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Solfall Borettslag har ingen ansatte.

Borettslaget har tilrettelagte boliger for beboere med særlige behov. Ifølge borettslagets vedtekter godkjenner/utpeker Ås kommune borettslagets andelseiere. Tjenestene for særlige behov driftes av Ås kommune. Ingen av borettslagets beboere kan eie mer enn en andel. Ås kommune eier i 2022 en av enhetene til bruk for sin drift i bygget, og kan eie flere andeler. Kommunens drift inngår ikke i borettslagets drift og ansvar, men det finnes skjæringspunkter mellom virksomhetene som er tilpasset i borettslagets drift og regnskap. Driften omfatter i hovedsak ikke den enkelte beboers leiligheter, med unntak av visse bygningsrelaterte forhold. Borettslaget har betydelige fellesarealer som følge av den tilrettelagte driften.



**Regnskap- og forvaltning og revisjon**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Det er avholdt 7 styremøter i perioden siden siste årsmøte. I en viss grad må styrets arbeid fremdeles anses som å være under utvikling fordi borettslaget er relativt nyetablert og fordi vi har vært gjennom en koronaperiode siden oppstart.

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. Gjennom siste periode har prisstigningen vært betydelig større enn foregående periode. Kostnaden for nødvendig bruk av spesialisert arbeidskraft stiger i tillegg betydelig raskere enn den generelle prisstigningen. De tekniske anleggene i bygget krever en viss mengde vedlikehold og det synes vanskelig å skjerme borettslaget for de økte driftskostnadene, på tross av at styret har gjort betydelig innsats her.

Etablering av troverdig budsjett som følge av endringer i den særlige prisstigningen har utløst betydelig arbeid for styret. Det har særlig vært vanskelig å tilpasse framtidig kostnadsøkning basert på de signalene styret har fått fra media og fra politisk hold. Særlig vanskelig har det vært å etablere et budsjett for 2023 som er basert på de premisene som forelå når budsjettet skulle lages. I ettertid tyder det på at styret overestimerte innværende års strømkostnader, og sannsynligvis underestimerte kostnadene for arbeidskraft framover som følge av lønnsoppgjøret for 2023.

Styret har gjennomgått alle relevante avtaler med borettslagets tjenesteleverandører. Dette har ikke ført til endringer i avtalene, men har samtidig gitt et signal til de aktuelle leverandørene om at styret observerer det arbeidet som blir utført og de kostnader som blir fakturert for dette arbeidet.

Gjentatte feilmeldinger på borettslagets alarmsystemer. Dette er knyttet til sensorer forskjellige steder, særlig i varme- og lufteanlegget, men også på dører mm som gir adgang til dette anlegget. Leverandøren har ifølge dem selv programvareproblemer som gir en rekke falske alarmer hos oss, men også hos andre kunder hvor leverandøren har levert tilsvarende system. Det har vist seg vanskelig å bli kvitt disse feilmeldingene. Styret fortsetter å følge opp problemet.

Styret har ved flere anledninger trukket opp hensiktsmessige skillelinjer mellom borettslagets ansvarsområde og foreldregruppas virkeområde. I hovedsak synes det som om styret har funnet en brukbar løsning hvor foreldregruppa i hovedsak står for velferdstiltak for beboerne og hvor foreldregruppa kan henvende seg til styret for finansiering av tiltakene. Det har også vært nødvendig å gå opp skillet mellom enkelte kostnader som kommunen vil dekke og kostnader borettslaget bør dekke. Dette arbeidet er ikke helt fullført og framtidig styre må følge opp dette.

Styret forestår middagsregnskapet for de av borettslagets beboere, og andre, som vil delta i denne ordningen. I praksis betyr dette at de ansatte kjøper inn felles mat og hvor 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 internfakturerering til beboerne blir synliggjort. Ordningen forutsetter imidlertid også at en av styrets medlemmer har anledning til å forestå denne jobben.

Styret har ved flere anledninger blitt bedt om tilskudd til innredning av borettslagets "garasjebygg". Det er ikke mulig å etablere bilparkering i dette bygget, men det kan etableres bod og virksomhet som er knyttet til midlertidig opphold for beboerne. Styret har avsatt midler til dette formålet og oppfordrer foreldregruppa til å forelegge konkrete planer for styret, gjennomføre avtalte innkjøp og etablere nødvendig innredning.

#### **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.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 697 224,-.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 576 592,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til drift- og vedlikehold for 2022 ble noe lavere enn budsjettet. En av grunnene her var at periodisk vedlikehold ble noe forskjøvet i tid som følge av koronarestriksjoner. Avviket skyldes også periodisering, hvor deler av årskostnadene har hatt forfall året etter.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Borettslaget har ikke langsiktig lån, men har behov for avsetninger til framtidig løpende vedlikehold.

#### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Som tidligere kommunisert til beboerne er vi inne i en periode med høyere generell prisstigning enn det som har vært normalt de senere årene.

### 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 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 2023, men antar at strømstøtteordningen videreføres. Energikostnadene framover er svært vanskelig å forutse, og det er derfor tatt høyde for at energikostnadene vil øke noe i forhold til 2022.

### Forsikring

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

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 14% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Solfall Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solfall Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: J018T-EV4Z7-XDBFH-XHNWJ-YUECP-VMCOG



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 888</b>	<b>55 148</b>	<b>2 888</b>	<b>123 854</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	120 966	-52 260	94 300	17 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>	<b>94 300</b>	<b>17 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>123 854</b>	<b>2 889</b>	<b>97 188</b>	<b>140 854</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	207 586	91 816
Kortsiktig gjeld	-83 732	-88 927
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>123 854</b>	<b>2 889</b>





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	557 301	376 000	557 000	650 000
Andre inntekter	3	139 923	88 690	150 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>697 224</b>	<b>464 690</b>	<b>707 000</b>	<b>730 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	0	-1 700	-4 000
Styrehonorar	5	-10 000	0	-12 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 437	-6 751	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-45 095	-43 825	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-3 630	-966	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-120 068	-123 821	-129 000	-150 000
Forsikringer		-22 824	-21 027	-23 000	-25 000
Kommunale avgifter	9	-54 123	-24 524	-31 000	-46 000
Energi/fyring		-178 364	-175 322	-180 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 384	-37 816	-37 000	-38 000
Andre driftskostnader	10	-99 257	-82 898	-149 000	-115 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-576 592</b>	<b>-516 950</b>	<b>-612 700</b>	<b>-713 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>120 632</b>	<b>-52 260</b>	<b>94 300</b>	<b>17 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	334	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>120 966</b>	<b>-52 260</b>	<b>94 300</b>	<b>17 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 854	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-15 148		
Udekket tap		0	-37 112		
Reduksjon udekket tap		37 112	0		





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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 046 120	17 046 120
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		15 854	14 494
Driftskonto OBOS-banken		161 590	77 251
Sparekonto OBOS-banken		30 072	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 586</b>	<b>91 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		83 854	0
Udekket tap		0	-37 112
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>123 854</b>	<b>2 888</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	17 046 120	17 046 120
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 046 120</b>	<b>17 046 120</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		83 732	88 927
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>83 732</b>	<b>88 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 253 706</b>	<b>17 137 936</b>
Pantstillelse	14	17 046 120	0
Garantiansvar		0	0





Ås, 04.05.2023  
Styret i Solfall Borettslag

Knut Godager/s/

Leif Magne Wennevold/s/

Linn Christin Reppe/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	557 301
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>557 301</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkreving	69 999
Nettinnbetalinger til velferdskostnader	66 369
Nøkler	3 555
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>139 923</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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 2021/2022, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 437.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 630</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 434
Drift/vedlikehold VVS	-36 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 072
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 125
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-120 068</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-26 123
Renovasjonsavgift	-28 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-54 123</b>



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

Verktøy og redskaper	-2 297
Driftsmateriell	-270
Renhold ved firmaer	-20 719
Andre fremmede tjenester	-141
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 826
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 232
Velferdskostnader	-70 251
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-99 257</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>334</b>

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

Opprinnelig verdi	17 046 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 046 120</b>

Etablering 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
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 046 120</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 046 120
<b>TOTALT</b>	<b>17 046 120</b>

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

Bygninger	17 046 120
<b>TOTALT</b>	<b>17 046 120</b>





**Det har ikke kommet forslag til saker som skal behandles på årsmøtet 2023.**





**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Knut Godager Furuåsen 12

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Linn Christin Reppe Skoleveien 1

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Leif Magne Wennevold Tunveien 24

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Beate Aune Grusveien 22

2. Turid Leirgul Von Øtkens Vei 6 A

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Mailin Aronsen Veidemannsveien 38

I valgkomiteen for Solfall Borettslag





## Annen informasjon om borettslaget

### 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](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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Borettslagets bygningsmasse er så ny at større vedlikehold eller rehabilitering ikke er ansett som nødvendig i inneværende regnskaps- eller budsjettperiode.





6986 Solfall Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

