



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 02.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 795 106	4 269 158
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 795 106</b>	<b>4 269 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		1 819 297	2 878 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 880 911</b>	<b>2 940 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 914 195</b>	<b>1 328 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 291	40 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 291</b>	<b>40 250</b>
Annen finanskostnad		668 387	289 157
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>668 387</b>	<b>289 157</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-627 096</b>	<b>-248 907</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 287 099	1 079 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		78 904 000	78 904 000
Sum varige driftsmidler		78 904 000	78 904 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 583	68 106
Sum fordringer		101 583	68 106
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 365	1 187 390
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 365	1 187 390
Sum omløpsmidler		1 253 948	1 255 496
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 895 119	40 608 020
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 895 119</b>	<b>40 608 020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 075 119</b>	<b>40 788 020</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 109 090	22 472 512
Øvrig langsiktig gjeld		16 442 000	16 442 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 551 090</b>	<b>38 914 512</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 551 090</b>	<b>38 914 512</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		459 497	392 605
Leverandørgjeld		14 842	39 280
Annen kortsiktig gjeld		57 399	25 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>531 738</b>	<b>456 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 082 828</b>	<b>39 371 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424334

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 762 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

#### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 991 762 523  
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 795 106	4 269 158
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 795 106</b>	<b>4 269 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		1 819 297	2 878 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 880 911</b>	<b>2 940 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 914 195</b>	<b>1 328 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 291	40 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 291</b>	<b>40 250</b>
Annen finanskostnad		668 387	289 157
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>668 387</b>	<b>289 157</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-627 096</b>	<b>-248 907</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 287 099	1 079 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>



Organisasjonsnr: 991 762 523  
SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		78 904 000	78 904 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 904 000	78 904 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 583	68 106
Sum fordringer		101 583	68 106
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 365	1 187 390
Sum omløpsmidler		1 253 948	1 255 496
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 895 119	40 608 020



Sum opptjent egenkapital	42 895 119	40 608 020
Sum egenkapital	43 075 119	40 788 020
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 109 090	22 472 512
Øvrig langsiktig gjeld	16 442 000	16 442 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 551 090	38 914 512
Sum langsiktig gjeld	36 551 090	38 914 512
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	459 497	392 605
Leverandørgjeld	14 842	39 280
Annen kortsiktig gjeld	57 399	25 078
Sum kortsiktig gjeld	531 738	456 964
Sum gjeld	37 082 828	39 371 476
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>



Organisasjonsnr: 991 762 523  
SOLHØYTUNET 1 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. 5719

Solhøytunet 1 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Solhøytunet 1 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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Grevlingen skole.

### 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. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhøytunet 1 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

Ole-Christian Aslaksen 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 Ole-Christian Aslaksen foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 54.000.



Sak 7

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås nytt punkt i vedtektene 5. Vedlikehold.

Nytt punkt (9):

Varmepumpe kan kun monteres etter godkjenning fra styret.

Varmepumpens utedel skal ha maks støynivå på 50dB.

Men uansett, støy og vibrasjoner må under ingen omstendigheter være til sjenanse for naboer.

Utedelen må kles inn/beskyttes med «varmepumpehus» i samme stil og farge som omgivelsene rundt, der den skal monteres.

I 2.etg., og der det er nødvendig, må kondensvann dreneres gjennom eget nedløpsrør, med frostsikring.

For toppetasjene kan drenering skje gjennom eksisterende nedløp fra taket, men også med frostsikring.

Montering og installering skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

Strøm til varmepumpens utedel må hentes enten fra kurs til veranda, eller direkte fra leiligheten.

All elektrisk installering skal utføres av autorisert elektriker.

Ved rehabilitering, maling og ev. andre fellestiltak i borettslaget som krever de- og remontering av varmepumpens installasjoner/utstyr, som nåværende eller tidligere andelseier har montert, skal den enkelte andelseier som installasjonen tilhører, belastes alle utgifter.

Styret avgjør om remontering skal tillates.

Montering eller installering som skjer i strid med disse bestemmelsene, er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Nytt punk (9) legges inn i vedtektene

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bengt Vik	Husjordløkka 35
Nestleder	Judith-Karin U. Adolfsen	Husjordløkka 25
Styremedlem	Lise Stubberud	Husjordløkka 55
Varamedlem	Kyrre Runar Haugan	Husjordløkka 23
Varamedlem	Wenche Lundh Skaugstad	Husjordløkka 63

### Valgkomiteen

Kjell Meek	Husjordløkka 53
Kari Melin	Husjordløkka 9

### 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 Solhøytunet 1 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Solhøytunet 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991762523, og ligger i VESTBY kommune

Gårds- og bruksnummer:

135      583

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.

Solhøytunet 1 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid bestod i:

- Kontakte Kolsrud for oppmerking av garasje plasser i kjeller.
- Sørge for resterende maleriarbeid som sto igjen fra 2022, ble fullført.
- Mye arbeid med heis: Ødelagt hovedkort, ødelagt styrekort, ødelagt styrekort i heis stol, 2 ødelagte etasjekort i stol.
- Innhente tilbud på nye lysarmatur på fellesarealet.
- Skilting av uteområde, tak på postkasse stativ 8-2, dekke kabel mellom søple bod og 8-1.
- Reforhandle avtale med Elaway.
- Utarbeide tekst til montering av varmepumpe.
- utfordringer med begge heis sjaktene da reelene hadde gått i stykker, mye feilsøking før dette ble utbedret.

**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.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak slutføring av malerarbeidet.

**Resultat**

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**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.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 415 000 til vedlikehold til blant annet utskiftning av samtlige lamper på fellesarealer.

**Kommunale avgifter i VESTBY kommune****Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøytunet 1 Borettslag.

**Lån**

Solhøytunet 1 Borettslag har to lån i Husbanken.

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



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHØYTUNET 1 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOCML-LGCL3-E71VF-BSMVP-JGZJV-PAXHP



## SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>798 532</b>	<b>1 910 937</b>	<b>798 532</b>	<b>722 209</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 287 099	1 079 777	1 447 500	1 274 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 079 960	-1 286 815	-1 273 000	-1 051 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 283 462	-905 367	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-76 323</b>	<b>-1 112 405</b>	<b>174 500</b>	<b>223 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>722 210</b>	<b>798 532</b>	<b>973 032</b>	<b>945 709</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 253 948	1 255 496
Kortsiktig gjeld		-531 738	-456 964
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>722 210</b>	<b>798 532</b>



## SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 748 347	1 563 115	1 614 120	1 768 860
Innkrevde felleskostnader	2	1 758 756	1 800 676	1 638 880	1 763 140
Ladeinntekter EL-bil		4 541	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 511 644</b>	<b>3 363 791</b>	<b>3 253 000</b>	<b>3 532 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 614	-7 614	-7 500	-8 000
Styrehonorar	4	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	5	-7 631	-9 456	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 380	-89 790	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-7 500	-17 660	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-761 190	-1 832 702	-294 000	-415 000
Forsikringer		-266 736	-243 908	-257 000	-291 000
Kommunale avgifter	8	-207 820	-218 807	-235 000	-215 000
Energi/fyring		-171 738	-173 950	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 258	-204 988	-210 000	-242 000
Andre driftskostnader	9	-75 045	-87 600	-90 000	-69 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 880 911</b>	<b>-2 940 474</b>	<b>-1 423 500</b>	<b>-1 575 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 630 733</b>	<b>423 317</b>	<b>1 829 500</b>	<b>1 956 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 283 462	905 367	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 914 195</b>	<b>1 328 684</b>	<b>1 829 500</b>	<b>1 956 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	41 291	40 250	0	0
Finanskostnader	11	-668 387	-289 157	-382 000	-682 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-627 096</b>	<b>-248 907</b>	<b>-382 000</b>	<b>-682 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 287 099</b>	<b>1 079 777</b>	<b>1 447 500</b>	<b>1 274 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 287 099	1 079 777		



## SOLHØYTUNET 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 762 523, KUNDENR. 5719

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	76 858 000	76 858 000
Tomt		2 046 000	2 046 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 904 000</b>	<b>78 904 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 909	839
Forskuddsbetalte kostnader		73 395	67 267
Andre kortsiktige fordringer	13	17 279	0
Driftskonto OBOS-banken		411 336	156 681
Driftskonto OBOS-banken II		14 712	14 712
Sparekonto OBOS-banken		726 316	1 015 996
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 253 948</b>	<b>1 255 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Annen egenkapital	14	42 895 119	40 608 020
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>43 075 119</b>	<b>40 788 020</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 109 090	22 472 512
Borettsinnskudd	16	16 442 000	16 442 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 551 090</b>	<b>38 914 512</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 615	14 274
Leverandørgjeld		14 842	39 280
Påløpte renter		190 589	92 704
Påløpte avdrag		268 908	299 901
Påløpte kostnader		26 784	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 804
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>531 738</b>	<b>456 964</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 157 948</b>	<b>80 159 496</b>
Pantstillelse	17	78 904 000	78 904 000
Garantiansvar		0	0

Son, 20.03.2024  
Styret i Solhøytunet 1 Borettslag

Bengt Vik /s/

Lise Stubberud /s/

Judith-karin U. Adolfsen /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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 141 248
Heis	220 056
Kabel-TV	209 952
Ytre vedlikehold	120 000
Garasjeleie	49 200
Carport	9 600
Bod	4 800
Tillegg strøm frysebokser	2 700
Parkeringsleie	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	850 706
Kapitalkostnader IN lån 2	876 732
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 757
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-7 848
Overført til kapitalkostnader	-1 748 347
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 758 756</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 54 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 631.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-307 567
Drift/vedlikehold VVS	-66 500
Drift/vedlikehold elektro	-13 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 965
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-761 190</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-114 980
Renovasjonsavgift	-92 840
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-207 820</b>

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

Container	-3 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 473
Verktøy og redskaper	-1 201
Driftsmateriell	-838
Renhold ved firmaer	-7 063
Snørydding	-27 875
Andre fremmede tjenester	-880
Andre kontorkostnader	-1 946
Bank- og kortgebyr	-2 742
Velferdskostnader	-1 189
Konstaterte tap	-44
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 045</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 846
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 025
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 291</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-340 836
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-327 551
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-668 387</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007	37 040 000
Tilgang 2008	41 864 000
Tomteverdi skilt ut regnskapsmessig	-2 046 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>76 858 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.135/bnr.583

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN-lån	17 279
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 279</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 825 767
Egenkapital fra IN tidligere år	27 408 684
Egenkapital fra IN 2023	1 283 462
Reduksjon EK fra IN	-11 622 794
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>42 895 119</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2008	-32 830 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 432 107
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	538 627
Nedbetalt tidligere, IN	15 160 030
Nedbetalt i år, IN	677 836
	-10 021 400
Husbanken 2	
Opprinnelig, 2008	-29 632 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 148 697
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	541 333
Nedbetalt tidligere, IN	12 248 654
Nedbetalt i år, IN	605 626
	-10 087 690
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 109 090</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-16 442 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-16 442 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 442 000
Pantelån	20 109 090
Påløpte avdrag	268 908
Beregnete IN-forpliktelse	17 069 352
<b>TOTALT</b>	<b>53 889 350</b>

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

Bygninger	76 858 000
Tomt	2 046 000
<b>TOTALT</b>	<b>78 904 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88086210. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5719 Selskapsnavn: Solhøytunet 1 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](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.