



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 132 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 960 825	43 002 838
Sum inntekter		25 960 825	43 002 838
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		3 160 514	942 929
Sum kostnader		3 274 614	942 929
Driftsresultat		22 686 211	42 059 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 011	1 429
Sum finansinntekter		13 011	1 429
Annen finanskostnad		5 140 613	1 317 665
Sum finanskostnader		5 140 613	1 317 665
Netto finans		-5 127 602	-1 316 236
Resultat før skattekostnad		17 558 609	40 743 673
Årsresultat		17 558 609	40 743 673
Totalresultat		17 558 609	40 743 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 558 609	40 743 673
Sum overføringer og disponeringer		17 558 609	40 743 673



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		272 900 000	272 900 000
Sum varige driftsmidler		272 900 000	272 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		272 900 000	272 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 196	323
Andre fordringer		118 681	267 451
Sum fordringer		259 877	267 773
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 759	1 473 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 759	1 473 998
Sum omløpsmidler		1 376 636	1 741 772
SUM EIENDELER		274 276 636	274 641 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 302 282	40 743 673
Sum opptjent egenkapital		58 302 282	40 743 673
Sum egenkapital		58 612 282	41 053 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 778 000	123 278 000
Øvrig langsiktig gjeld		109 160 000	109 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		214 938 000	232 438 000
Sum langsiktig gjeld		214 938 000	232 438 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		491 506	1 012 149
Leverandørgjeld		189 213	45 971
Annen kortsiktig gjeld		45 634	91 978
Sum kortsiktig gjeld		726 354	1 150 099
Sum gjeld		215 664 354	233 588 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 276 636	274 641 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371107

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 132 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 960 825	43 002 838
Sum inntekter		25 960 825	43 002 838
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		3 160 514	942 929
Sum kostnader		3 274 614	942 929
Driftsresultat		22 686 211	42 059 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 011	1 429
Sum finansinntekter		13 011	1 429
Annen finanskostnad		5 140 613	1 317 665
Sum finanskostnader		5 140 613	1 317 665
Netto finans		-5 127 602	-1 316 236
Resultat før skattekostnad		17 558 609	40 743 673
Årsresultat		17 558 609	40 743 673
Totalresultat		17 558 609	40 743 673
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 558 609	40 743 673
Sum overføringer og disponeringer		17 558 609	40 743 673



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE 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		272 900 000	272 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		272 900 000	272 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 196	323
Andre fordringer		118 681	267 451
Sum fordringer		259 877	267 773
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 759	1 473 998
Sum omløpsmidler		1 376 636	1 741 772
SUM EIENDELER		274 276 636	274 641 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	58 302 282	40 743 673
Sum opptjent egenkapital	58 302 282	40 743 673
Sum egenkapital	58 612 282	41 053 673
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 778 000	123 278 000
Øvrig langsiktig gjeld	109 160 000	109 160 000
Sum annen langsiktig gjeld	214 938 000	232 438 000
Sum langsiktig gjeld	214 938 000	232 438 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	491 506	1 012 149
Leverandørgjeld	189 213	45 971
Annen kortsiktig gjeld	45 634	91 978
Sum kortsiktig gjeld	726 354	1 150 099
Sum gjeld	215 664 354	233 588 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	274 276 636	274 641 772



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE 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. 4286

Sollitunet Øvre Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sollitunet Øvre 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:

20. mars 2024 kl. 18:00, Storhamar Gård - Storhamarstuene.

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.

Beboer møte

Styret inviterer til beboer møte etter årsmøte er gjennomført.

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. Fullmakt til å inngå forlik
7. Parkering av bo biler på gjesteparkering
8. Plassering av fryser i bod
9. Innsettelse av vindu
10. Fastsettelse av honorarer
11. Annet honorar
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,



Styret i Sollitunet Øvre 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

Foreslås i møte.

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

Foreslås i møte.



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 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf
- 2. 4286 Sollitunet Øvre Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fullmakt til å inngå forlik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har siden våren 2023 forsøkt å få OBOS til å redgjøre for en kostnad på kr 326.000.- som er belastet Sollitunet Øvre.

Dette er en kostnad på fjernvarme utbygger skulle ha betalt for under byggeprosessen, i hovedsak frem til byggetrinn 2 ble overlevert.

Benevnt som *felles/umålt* i driftsregnskapet.

Styret har i tillegg påpekt mangler ved infrastruktur i kjeller i forbindelse med lademuligheter for el-bil.

Etter gjentatte purringer har vi ikke fått svar fra OBOS og har kontaktet advokat for å få bistand.



Det har nå kommet et forslag fra OBOS hvor de tilbyr Sollitunet Øvre en refusjon på kr 100.000.- for feilaktig belastning i byggeprosessen og kr 150.000.- for videre utbygging av infrastruktur/kabling i kjeller.

Styrets innstilling

Styret mener de har en god sak og kan dokumentere uriktig belastning av Sollitunet Øvre. OBOS har innrømmet feilen men er av den oppfatning at beløpet ikke så stort som regnskapet viser.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøte om aksept for å inngå forlik.

Sak 7

Parkering av bo biler på gjesteparkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som opplever å få redusert sin utsikt grunnet parkering av bo-biler på gjeste parkeringen.

Styrets innstilling

Styret har behandlet klager og tatt til etterretning meldinger som har blitt utvekslet på VIBBO og ønsker at årsmøte tar stilling til om parkering av "bo-biler" skal forbys på gjeste parkeringen.

Sollitunet Øvre har nå flere gode alternativer til å parkere "bo-biler" og ønsker at disse skal benyttes fremfor gjeste parkeringen.

Med "bo-biler" menes i tillegg båter, tilhengerer, permanent parkering av biler, rep objekter osv.

Parkeringen er til for gjeste parkering.

Styret foreslår å endre siste avsnitt i punkt 4-1 (6) i borettslagets vedtekter fra følgende:

Borettslaget eier utendørs gjesteparkering «P2» på gnr. 800 bnr. 131. Sollitunet Nedre borettslag har tinglyst bruksrett til gjesteparkeringen og er pliktig til å betale sin halvpart av driftskostnadene.

Det foreslår å endre avsnittet til følgende:

"Borettslaget eier utendørs gjesteparkering «P2» på gnr. 800 bnr. 131. Sollitunet Nedre borettslag har tinglyst bruksrett til gjesteparkeringen og er pliktig til å betale sin halvpart av driftskostnadene. Parkeringen P2 er regulert som gjeste parkering og kan benyttes som korttidsparkering for beboere. Det er ikke tillatt å parkere bobiler på gjesteparkeringen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre siste avsnitt i punkt 4-1 (6) i borettslagets vedtekter til følgende: "Borettslaget eier utendørs gjesteparkering «P2» på gnr. 800 bnr. 131. Sollitunet Nedre borettslag har tinglyst bruksrett til gjesteparkeringen og er pliktig til å betale sin halvpart av driftskostnadene. Parkeringen P2 er regulert som gjeste parkering og kan benyttes som korttidsparkering for beboere. Det er ikke tillatt å parkere bobiler på gjesteparkeringen. "



Sak 8

Plassering av fryser i bod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt spørsmål vedrørende kostnaden ved å koble til en fryser i boden. Styret har funnet en løsning hvor den som har koblet til fryser betaler et beløp pr år. Kostnaden skal kun dekke et gjennomsnitt forbruk, 300 kwh x gjennomsnitts pris pr kwh. Vibbo har en funksjon som heter "Ta betalt"

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget om å "ta betalt" av beboere som har tilkoblet fryser. Det er en tillitt sak for beboere å melde fra til styret om de kobler til en fryser.

Forslag til vedtak

Skal styret iverksette funksjonen "ta betalt" av de som kobler til fryser i boden?

Sak 9

Innsettelse av vindu

Forslag fremmet av:

Stian Dyre Hansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å sette inn vindu, sydvendt retning, helt identisk som vindu ved siden av. Vinduets mål er: H:195, B:175.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til endringen i leilighet 4002, forutsetning at det tas inn et tillegg i punkt 5-2 (1) borettslagets vedtekter at "Det er andelseier som har vedlikeholdsplikten for nytt vindu i leilighet 4002".

Forslag til vedtak

Vedtak: Årsmøte stiller seg positive til endringen i leilighet 4002, og godkjenner videre behandling av saken inn mot Kommune og evt andre instanser.

Vedlegg

3. A56C5597-86A4-480A-B0C0-02071B4B07AA.jpeg

4. B8B3A976-EEBC-4260-AE45-BAAE6E350029.jpeg



Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56.500.

Styrets innstilling

Styreleder har mottatt honorar for inneværende periode. Beløpet er til øvrige styremedlemmer for perioden fra ekstraordinært årsmøte 1.februar 2023 til ordinært årsmøte 20.mars 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 56.500.-

Sak 11

Annet honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en ekstraordinær utbetaling på kr. 20.000.- til nestleder i styret, Stein Erik Knudsen for sitt arbeid med å redusere kostnadene i borettslaget knyttet til offentlige avgifter, energi kostnader og el-bil lade problematikk.

Styret vil redegjøre for besparelsene i årsmøte.

Styrets innstilling

Enighet i styret om å honorere ekstraordinær innsats.

Forslag til vedtak

Styret foreslår en ekstraordinær utbetaling på kr 20.000.- til Stein Erik Knudsen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte står på valg:

Valg av leder for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder Thomas Johansen

Styremedlem Petter Lilleås Pedersen



Styremedlem Lisbeth Sandvær

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Turid Børve

Varamedlem

Nina Rødøy

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Johansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonny Pedersen
- Lisbeth Sandvær

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inge Johansen
- Nina Rødøy

Vedlegg

1. 4286 Sollitunet Øvre Borettslag.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Johansen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Erik Knudsen

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frank Skogen
- Johan Skjelstad
- Thomas Hoelseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 01.februar 2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Johansen	Midtvegen 169
Styremedlem	Stein Erik Knudsen	Midtvegen 169
Styremedlem	Abedin Osmani	Midtvegen 167
Styremedlem	Petter Lilleås Pedersen	Midtvegen 171
Styremedlem	Lisbeth Sandvær	Midtvegen 169
Varamedlem	Turid Børve	Midtvegen 173
Varamedlem	Nina Rødøy	Midtvegen 169

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Johansen Midtvegen 169

Varadelegert

Stein Erik Knudsen Midtvegen 169

Valgkomiteen

Thomas Hoelseth	Midtvegen 167
Johan Skjelstad	Midtvegen 163
Frank Skogen	Midtvegen 169

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 Sollitunet Øvre Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Sollitunet Øvre Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928132676, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Midtvegen 169 - 173

Gårds- og bruksnummer:

800 152 153

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.

Sollitunet Øvre 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 PWC Innlandet.

Vedtekter og husordensregler

De til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler finner du på vibbo.no/sollitunet-ovre.

Parkering

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjeanlegg. Parkeringsplassene kan leies ut internt.

Elbillader

Borettslaget har valgt Ladesmart fra Fjordkraft til å styre ladeanlegget for elbiler. Ladesmart sikrer enkel og rettferdig lading både for boligselskapet og deg som bruker. For mer informasjon, se <https://vibbo.no/sollitunet-ovre/tema/elbil-lader>.

Nøkler

Bestilling av nøkler gjøres ved personlig oppmøte hos OBOS Hamar, Vangsvegen 143. Husk legitimasjon, evt. fullmakt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8053414. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04.** og **30.10.** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Ved førstegangsoverlevering av bolig ble det utlevert energiattest.



Styrets arbeid

I 2023 har vi gjennomført flere viktige aktiviteter for å sikre trivsel i borettslaget, at vi har en god økonomi og at det "tekniske" vi har rundt oss fungerer som det skal. Styret har avholdt 12 møter i perioden mars – desember 2023. Alle styremedlemmer har deltatt på styremøtene.

Et tilbakeblikk:

Styret har gjennomgått og vurdert 20 serviceavtaler som borettslaget har.

Vi er i garantiperiode på alle områder og vurderingene styret har gjort er basert på:

Kvalitet, ytelse, servicegrad og pris.

Mange service avtaler har bindingstid. Eks Telenor med 5 år.

Enkelte avtaler var tegnet kun for byggetrinn 1. Eks GK klima, KONE heis og Icopal takdekke.

Vi har byttet leverandør av vaktmester tjenester fra Innlandet vaktmester tjenester til Vaktmester1, bedre tjenester til en lavere pris.

Ringsaker kommune er på toppen av lista over de kommunene som har de høyeste gebyrene for håndtering av vann/kloakk/avfall og eiendomsskatt.

Økning på ca 40% fra 2022-2023.

Avfallshåndtering er nå under kontroll.

Bruk Sirkula kortet du har fått, kildesorter og tøm avfall gratis hos Sirkula.

Sollitunet Øvre er pålagt medlemskap i Stavsberg velforening.

Kommunal/fylkeskommunal beslutning.

Årspremie på kr 43.400 for 2024 (kr 700.- pr leilighet)

HMS prosesser er dokumentert.

Sikrer bygningsmasse - garasjeanlegg – brannsikkerhet – heiskontroll – lås og tilgangs kontroll.

1 års befaring gjennomført for byggetrinn 1 og 2.

Styret følger opp feil og mangler.

Økonomi:

Borettslagets økonomi er sunn og stabil. Regnskapet for 2023 viser et lite overskudd tross uforutsette kostnader.

Rente på lån til utbygger kr 1.260.000.- betalt med 2 avdrag i 2023.

På grunn av ikke innmeldt målerstand på vannforbruk til Ringsaker kommune har vi fått refundert kr 99.000.-

Svært uoversiktlig prosess rundt måleravlesninger for borettslaget.

Borettslaget har blitt belastet en felles/umålt kostnad for energi bruk.

Styret mener dette er kostnader som utbygger skal belastes da det er påløpt før overtakelse.

Søkt juridisk bistand for å få dette reversert.

Budsjettet med et overskudd på kr 107.000.- for 2024.



Sosiale arrangementer:

Vi har arrangert sosiale aktiviteter gjennom året for å styrke fellesskapsfølelsen i borettslaget.

Dette inkluderer dugnad, beplantning og julegrantenning. Styret stilte opp med enkel servering.

Sosiale sammenkomster som dugnad, sommerfest og julegrantenning oppfordrer styret til også i 2024.

Utfordringer og løsninger:

Selv om året har vært vellykket, har vi også møtt på utfordringer.

Har tidvis vært utfordringer med manglende parkering, dette er nå løst.

Styret mener det er mangelfull og dårlig prosjektering av infrastruktur for el-bil ladere.

Saken er klaget inn på 1 års befaringen for byggetrinn 2 og vil bli fulgt opp i 2024.

En utfordring å få kontakt og tilbakemeldinger med prosjektledelse i OBOS.

Planer for kommende år:

Styret har ikke utarbeidet spesielle planer for 2024 utover det å få en stabil og forutsigbar drift av borettslaget.

Det har kommet forslag om solcellepanel for egenproduksjon av strøm og erstatte Eidsiva bioenergi med egenprodusert fjernvarme med grunnboring, dette for å være selvforsynt med varme/energi.

Styret har ikke planer om å iverksette arbeid med nevnte saker før 2025.

Til slutt ønsker styret å takke alle beboerne for deres deltakelse, støtte og engasjement i 2023. Sammen har vi skapt et velfungerende og trivelig borettslag.

Vi ser frem til å fortsette det gode samarbeidet i kommende år.

Vennlig hilsen,

Thomas Johansen

Styreleder, Sollitunet Øvre



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.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 515 000 til ordinært vedlikehold som omfatter certego (dører og porttelefon), utomhus inkludert velforening, heis, brannsikring (sprinkleranlegg, firesafe, servicetelefon Hamar kommune), serviceavtale ventilasjonsanlegg og serviceavtale og vask garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettert med kr 301 000 i eiendomsskatt, kr 660 000 i vann- og avløpsavgift og kr 410 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Sollitunet Øvre Borettslag. Borettslaget har fått varsel om 14 % økning.

Lån

Sollitunet Øvre Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 133 000 og det er budsjettert med IN administrasjonsgebyr kr 13 800. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG ORG.NR. 928 132 676, KUNDENR. 4286

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.	591 673	310 000	591 673	650 282
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 558 609	40 743 673	45 100	107 500
Kjøp av bygg		-253 460 000		
Kjøp av tomt		-19 440 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	0	163 740 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -17 500 000	-40 462 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd		109 160 000		
Innbetalt andelskapital		0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 609	281 673	45 100	107 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	650 282	591 673	636 773	757 782
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 376 636	1 741 772		
Kortsiktig gjeld	-726 354	-1 150 099		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	650 282	591 673		



SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG ORG.NR. 928 132 676, KUNDENR. 4286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 130 614	1 307 361	4 969 020	5 606 064
Innkrevde felleskostnader	2	3 261 726	1 222 066	3 097 980	3 548 936
Ladeinntekter EL-bil		68 485	11 411	0	62 500
SUM DRIFTSINNEKTER		8 460 825	2 540 838	8 067 000	9 217 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	0	-10 000	-16 000
Styrehonorar	4	-100 000	0	-65 000	-113 000
Revisjonshonorar	5	-18 463	-10 075	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 715	-53 868	-120 000	-147 000
Konsulenthonorar	6	-19 031	0	-30 000	-25 000
Kontingenter		-12 400	0	-12 400	-55 800
Drift og vedlikehold	7	-420 019	-131 381	-620 000	-515 000
Forsikringer		-146 949	-73 187	-150 000	-172 000
Kommunale avgifter	8	-1 341 806	-302 606	-830 000	-1 371 000
Kostnader sameie		0	0	-300 000	0
Energi/fyring	9	-416 930	-167 129	-170 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 066	-89 476	-275 000	-305 000
Andre driftskostnader	10	-389 135	-115 207	-462 500	-398 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 274 614	-942 929	-3 052 900	-3 503 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 186 211	1 597 909	5 014 100	5 714 500
Innbetalt andel fellesgjeld		17 500 000	40 462 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 686 211	42 059 909	5 014 100	5 714 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 011	1 429	0	0
Finanskostnader	12	-5 140 613	-1 317 665	-4 969 000	-5 607 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 127 602	-1 316 236	-4 969 000	-5 607 000
ÅRSRESULTAT		17 558 609	40 743 673	45 100	107 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 558 609	40 743 673		



SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG
ORG.NR. 928 132 676, KUNDENR. 4286

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	253 460 000	253 460 000
Tomt		19 440 000	19 440 000
SUM ANLEGGSMIDLER		272 900 000	272 900 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		141 196	323
Forskuddsbetalte kostnader		95 673	48 306
Andre kortsiktige fordringer	14	23 008	102 171
Energiavregning		0	116 973
Driftskonto OBOS-banken		707 687	1 473 998
Sparekonto OBOS-banken		409 072	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 376 636	1 741 772
SUM EIENDELER		274 276 636	274 641 772



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	15	58 302 282	40 743 673
SUM EGENKAPITAL		58 612 282	41 053 673

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	105 778 000	123 278 000
Borettsinnskudd	17	109 160 000	109 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		214 938 000	232 438 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		189 213	45 971
Påløpte renter		491 506	1 012 149
Påløpte kostnader		0	91 978
Energiavregning	18	45 634	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		726 354	1 150 099

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 276 636	274 641 772
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	762 900 000	602 260 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker 19.02.2024
Styret i Sollitunet Øvre Borettslag

Thomas Johansen /s/ Stein Erik Knudsen /s/

Petter Lilleås Pedersen /s/ Lisbeth Sandvær /s/

Abedin Osmani /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 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 andelseiernes 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 133 876
Kapitalkostnader IN lån II	2 875 412
Garasjeleie	127 850
Kapitalkostnader på IN-lån	2 024 008
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	91 890
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	139 304
Overført til kapitalkostnader	-5 130 614
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 261 726

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og julebord for kr 10 663, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 463.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
SUM KONSULENTHONORAR	-19 031

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

Drift/vedlikehold bygninger	-18 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 755
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-231 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 834
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-420 019

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-329 990
Vann- og avløpsavgift	-644 914
Renovasjonsavgift	-366 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 341 806

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-231 414
Andre fyringskostnader	-185 516
SUM ENERGI / FYRING	-416 930

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 131
Driftsmateriell	-2 819
Vaktmestertjenester	-70 881
Renhold ved firmaer	-170 844
Snørydding	-56 851
Gressklipping	-33 888
Andre fremmede tjenester	-15 282
Trykksaker	-41
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 663
Andre kontorkostnader	-7 986
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-5 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-389 135

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 424
SUM FINANSINNTEKTER	13 011

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 115 898
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 747 028
Renter til utbygger	-277 687
SUM FINANSKOSTNADER	-5 140 613

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2022	253 460 000
SUM BYGNINGER	253 460 000

Gnr.800/bnr.152 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	23 008
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 008

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	340 282
Egenkapital fra IN tidligere år	40 462 000
Egenkapital fra IN 2023	17 500 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 302 282

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:****16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12.2022: 5,30%,

løpetid 40 år

Opprinnelig, 2022	-67 356 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	17 982 000	
Nedbetalt i år, IN	7 860 000	
Restgjeld til banken pr 31.12.2023		-41 514 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken

Renter 31.12.2023: 5,30%,

løpetid 40 år

Opprinnelig, 2022	-96 384 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	22 480 000	
Nedbetalt i år, IN	9 640 000	
Restgjeld til banken pr 31.12.2023		-64 264 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-105 778 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt i fem år etter utbetaling

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.



Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	OBOS Boligkreditt AS	
	Første avdrag er 30/11-2027	Første avdrag er 29/02-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2028
3010	0	400
1010, 2014	0	650
2011	0	1 200
2017	0	1 250
1014, 1016, 1020	0	1 300
1011, 1017	0	1 550
3008	0	1 700
1013, 1019	0	1 800
2020	0	1 900
2013, 2019, 3016	0	1 950
1012, 1018	0	2 000
2012	0	2 100
1015	0	2 200
2015	0	2 350
2010, 2016	0	2 500
3012, 3017	0	2 550
3014	0	4 100
4003	0	4 600
1001	150	0
3007	400	0
2001	800	0
1007	850	0
1002, 1005	1100	0
2002, 2005	1150	0
2009	1550	0
2008	1800	0
1009	1850	0
1006	1900	0
1003	1950	0
2006	2000	0
2004	2350	0
2007, 3006	2450	0
3001	2850	0
4001	3300	0
3002	3450	0

Vedlegg 1

27 av 37

Årsrapport med regnskap.pdf

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2022	-109 160 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-109 160 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-528 125
SUM INNETEKTER	-528 125

KOSTNADER

Administrasjon	40 950
Fjernvarme	406 153
	447 103

Uoppgjorte avregninger	35 388
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-45 634
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 160 000
Pantelån	105 778 000
Bregnede IN-forpliktelse	57 962 000
TOTALT	272 900 000

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

Bygninger	253 460 000
Tomt	19 440 000
TOTALT	272 900 000



Til generalforsamlingen i Sollitunet Øvre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollitunet Øvre Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

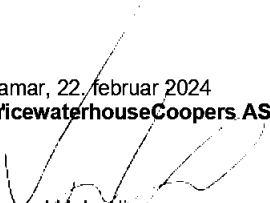
Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Sollitunet Øvre Borettslag - Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



Vedlegg 3 til sak 9. Innsettelse av vindu



Vedlegg 4 til sak 9. Innsettelse av vindu





Innstilling fra valgkomiteen i 2023.

<u>Verv:</u>	<u>Varighet</u>	<u>Neste valg</u>
<u>Styreleder:</u>		
Thomas Johansen	2 år.	2026
<u>Styremedlem:</u>		
Lisbeth Sandvær	2 år	2026
Jonny Pedersen	2 år	2026
<u>Varamedlem:</u>		
Nina Rødøy	1 år	2025
Inge Johansen	1 år	2025
<u>Valgkomite:</u>		
Johan Skjelstad	1 år	2025
Thomas Hoelseth	1 år	2025
Frank Skogen	1 år	2025
<u>Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år.</u>		
Stein Erik Knutsen		2025
Abedin Osmani		2025



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 4286 Selskapsnavn: Sollitunet Øvre Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

36 av 37

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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