



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 641 743	1 549 056
Sum inntekter		1 641 743	1 549 056
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 501 499	1 224 518
Sum kostnader		1 615 599	1 338 618
Driftsresultat		26 144	210 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 625	3 888
Sum finansinntekter		13 625	3 888
Annen finanskostnad			16
Sum finanskostnader		0	16
Netto finans		13 625	3 872
Ordinært resultat før skattekostnad		39 769	214 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 769	214 310
Årsresultat		39 769	214 310
Totalresultat		39 769	214 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 769	214 310
Sum overføringer og disponeringer		39 769	214 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		175 065	161 803
Sum varige driftsmidler		175 065	161 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 065	161 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 130	-33 252
Andre fordringer		92 846	259 405
Sum fordringer		99 976	226 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 323	1 649 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 323	1 649 771
Sum omløpsmidler		1 820 298	1 875 924
SUM EIENDELER		1 995 363	2 037 727

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 851 471	1 811 703
Sum opptjent egenkapital		1 851 471	1 811 703
Sum egenkapital		1 851 471	1 811 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 855	192 773
Annen kortsiktig gjeld		80 037	33 252
Sum kortsiktig gjeld		143 892	226 025
Sum gjeld		143 892	226 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 995 363	2 037 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444838

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 641 743	1 549 056
Sum inntekter		1 641 743	1 549 056
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 501 499	1 224 518
Sum kostnader		1 615 599	1 338 618
Driftsresultat		26 144	210 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 625	3 888
Sum finansinntekter		13 625	3 888
Annen finanskostnad			16
Sum finanskostnader		0	16
Netto finans		13 625	3 872
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 769	214 310
Årsresultat		39 769	214 310
Totalresultat		39 769	214 310
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 769	214 310
Sum overføringer og disponeringer		39 769	214 310



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		175 065	161 803
Sum varige driftsmidler		175 065	161 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 065	161 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 130	-33 252
Andre fordringer		92 846	259 405
Sum fordringer		99 976	226 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 323	1 649 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 323	1 649 771
Sum omløpsmidler		1 820 298	1 875 924
SUM EIENDELER		1 995 363	2 037 727
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 851 471	1 811 703
Sum opptjent egenkapital	1 851 471	1 811 703
Sum egenkapital	1 851 471	1 811 703
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	63 855	192 773
Annen kortsiktig gjeld	80 037	33 252
Sum kortsiktig gjeld	143 892	226 025
Sum gjeld	143 892	226 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 995 363	2 037 727



Organisasjonsnr: 989 855 018
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Solhaven Boligsameie

23. mai 2023

Selskapsnummer: 5655





Velkommen til årsmøte i Solhaven Boligsameie

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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Lokalene til Den Islandske menigheten, Pilestredet Park 20.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Bruk av vedlikeholdsfond 2023/24
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhaven Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 til styrerommet.no (5655).pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Bruk av vedlikeholdsfond 2023/24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 800.000 til oppgradering av inngangsparti inkludert nytt callinganlegg.

Forslag til vedtak 2

Subsidiært gis Styret fullmakt til å benytte inntil NOK 150.000 til utskiftning av callinganlegg.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

- Styreleder: Anders Vatne, ikke på valg
- Styremedlem: Sandra Nilsen, ikke på valg
- Styremedlem: Amela Koluder, på valg - styremedlem 2 år
- Varamedlem: Berit Syrstad, på valg - varamedlem 1 år
- Varamedlem: Are Annesønn Kalstad, på valg - varamedlem 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amela Koluder

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Annesønn Kalstad
- Berit Syrstad

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hans Peter Eriksen
- Trygve Hestdal Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Vatne	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Amela Koluder	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Sandra Nilsen	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Are Annesønn Kalstad	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Berit Syrstad	Pilestredet Park 28

Valgkomiteen

Anne Beth Elvsveen	Pilestredet Park 28
Hans Peter Eriksen	Pilestredet Park 28

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post solhaven@styrerommet.no.

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 Solhaven Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Solhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989855018, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 916

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solhaven Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden Årsmøte i 2022 avholdt 9 styremøter, samt diverse oppfølginger via e-post og telefon. I tillegg er det gjennomført div. styremøter i Pilestredet Park Utenomhus og Pilestredet Park Garasjesameie, hvor Solhaven er representert med styremedlemmer. P.t. har ikke Solhaven styrerepresentasjon i Pilestredet Park Økodrift, men Berit Syrstad er innstilt av valgkomiteen i PPØ som vararepresentant i styret for 2023/24.

På Årsmøte 2022 ble det orientert om en rekke uønskede hendelser i sameiet vinter/vår 2022. Problemene fortsatte høsten 2022. Styret benyttet svært mye tid på dette problemet. Vedkommende som trolig, direkte og indirekte, forårsaket det meste av disse hendelsene flyttet fra Solhaven november 2022. Etter dette er tilnærmet alle hendelser opphørt. Årsmøte i 2022 henstilte styret om ha større fokus på hvilke leiligheter som er leid ut og hvem som faktisk bor i de ulike leilighetene. Dette, også som ett ledd av HMS-arbeidet. Styret har forholdsvis god oversikt over hvilke leiligheter som er leid ut. Styret ber alle sameiere å påse at korrekt informasjon om både eier og evt. leietaker oppdateres i Vibbo.

Solhaven deler varmesentral med Pilestredet Park 22 og 27. Sameiene besluttet å bytte målere, samt leverandør av individuell måling. Bytte av målere ble foretatt høsten 2022. Det har vært noe utfordringer/forsinkelser med avregningene for den enkelte eier/beboer.

Årsmøte i 2022 vedtok å bevilge midler til et forprosjekt for vurdering av oppgradering av inngangspartiet. Styret har engasjert arkitektfirmaet Heggland & Koxvold til en forstudie med ulike alternative løsninger i og kostnadsestimat. Styrets valgte alternativ blir presentert på Årsmøtet 23. mai.

Vedlikehold

- Opak utarbeidet i 2016 en vedlikeholdsplan for eiendommen. Basert på rapporten fra 2016 har styret, med bistand av Trygve Strand, gått igjennom status for vedlikehold. Utover normalt vedlikehold ser styret nødvendigheten av at neste styre fokuserer på følgende:
 - Skifte av varmedetektorer i alle leiligheter (tilfredsstillt p.t. ikke krav til brannsikring)
 - Ledelys i fellesarealer må utbedres
- Pr. 1. mai var sameiets vedlikeholdsfond på NOK 1 426 571. Før uttak besluttet i 2022, vil vedlikeholdsfondet ved årsskiftet 2023/24 være på NOK 1 560 306. I budsjettet for 2023 er det lagt inn et uttak på 40.000 og 60.000. Beslutter Årsmøte oppgradering av Inngangspartiet med NOK 800.000 vil vedlikeholdsfondet ved årsskiftet trolig være på NOK 660 306 inkl. poster som er inkl. i budsjettet for 2023. Utskiftning av varmedetektorer er å regne som eiers kostnad og vil bli belastet hver enkelt sameier med et/flere tillegg på husleiefaktura.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 676 406.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 381 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

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

Lån

Solhaven Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og 9 % av vedlikeholdsfond fra 01.01.2023, samt 6,5 % økning av kabel-tv fra 01.02.2023. Budsjettet er også basert på ekstra innkreving for andel av kostnad fra Ecoguard på kr 1 030 per seksjon for april, mai og juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solhaven Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

Penneo Dokumentnøkkel: BZ1YL-W8E18-PJT00-EES01-MLLH5-GSCVZ



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B21VL-W8F18-PJT00-EES01-MJLH5-GSCVZ



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B21VL-W8E18-PJT00-EES01-MJLH5-GSCVZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo Validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 27 Anslappottin styremøtet.no (9855).pdf



SOLHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 638 943	1 544 856	1 545 000	1 688 000
Andre inntekter	3	2 800	4 200	20 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 641 743	1 549 056	1 565 000	1 708 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 783	-7 636	-7 800	-8 500
Forretningsførerhonorar		-85 565	-83 153	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-28 331	-10 077	-55 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-237 853	-203 018	-206 000	-381 000
Forsikringer		-72 782	-67 795	-72 000	-78 307
Kommunale avgifter	9	-290 799	-278 942	-286 500	-333 000
Kostnader sameie	17	-192 771	-165 066	-210 000	-210 000
Energi/fyring	10	-271 786	-87 967	-135 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 332	-160 281	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	11	-160 497	-160 582	-195 200	-169 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 615 599	-1 338 618	-1 524 600	-1 775 107
DRIFTSRESULTAT		26 144	210 438	40 400	-67 107
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 625	3 888	0	0
Finanskostnader		0	-16	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 625	3 872	0	0
ÅRSRESULTAT		39 769	214 310	40 400	-67 107
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		39 769	97 069		
Til vedlikeholdsfond		0	117 241		



SOLHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	175 065	161 803
SUM ANLEGGSMIDLER		175 065	161 803
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		7 130	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 461	12 611
Andre kortsiktige fordringer	13	27 463	23 991
Energiavregning	14	58 922	189 551
Driftskonto OBOS-banken		155 452	307 533
Sparekonto OBOS-banken		233 824	231 882
Sparekonto OBOS-banken II		1 331 046	1 110 356
SUM OMLØPSMIDLER		1 820 298	1 875 924
SUM EIENDELER		1 995 363	2 037 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		520 425	701 347
Vedlikeholdsfond	15	1 331 046	1 110 356
SUM EGENKAPITAL		1 851 471	1 811 703
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 674	33 252
Leverandørgjeld		63 855	192 773
Annen kortsiktig gjeld	16	59 363	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 892	226 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 995 363	2 037 727
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	943 122	621 099

Oslo, 18.04.2023

Styret i Solhaven Boligsameie



Anders Vatne/s/

Amela Koluder/s/

Sandra Nilsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	1 179 720
Vedlikeholdsfond	210 156
Kabel-tv	152 110
A-konto strøm	96 957
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 638 943

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttningsgebyr	2 800
SUM ANDRE INNETEKTER	2 800

**NOTE: 4****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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 783.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 206
Befaring med fuktmåling, Best Totalentreprenør AS	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	-28 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 763
Drift/vedlikehold VVS	-32 311
Drift/vedlikehold elektro	-147 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 928
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 287
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 730
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-237 853

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-176 299
Renovasjonsavgift	-114 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-290 799

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 676
Fjernvarme	-42 245
Andre fyringskostnader	-160 865
SUM ENERGI / FYRING	-271 786

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Vaktmestertjenester	-83 942
Renhold ved firmaer	-71 438
Andre fremmede tjenester	-969
Trykksaker	-637
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 971
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 497

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	293
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 476
Renter bank	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	598
SUM FINANSINNTEKTER	13 625

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	27 463
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 463

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING
KOSTNADER**

Techem	11 006
SUM KOSTNADER	11 006

Uoppgjorte avregninger	47 916
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	58 922
----------------------------	---------------

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: 15****VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond 31.12.2021	1 110 356
Til vedlikeholdsfond 2022	210 156
Fra vedlikeholdsfond 2022	0
Renteinntekter	10 534
SUM VEDLIKEHOLDSFOND	1 331 046

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-59 293
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 363

NOTE: 17**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,13 % av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 282 502.

Selskapets andel i PBØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 5,58 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og utgjør kr 545 913.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og utgjør kr 114 707.

Selskapets andel i Pilestredet Park Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1627195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade - Murfasade vaskes, trepanel, vinduskarmer, terrassedører, listverk, treverk på terrasser, stålbjelker males/ beises. Kostnadsramme kr 454 000. Finansieres gjennom vedlikeholdsfond.
2014	Beising balkonger og sjalusivegger	Beising av treverk på balkonger og sjalusivegger
2013	Skifte av separate målere for varmtvann	Skifte av separate målere for varmtvann og varme til radiatorer i alle leiligheter.
2009	Maling av bygningen utvendig	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 5655 **Selskapsnavn:** Solhaven Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.