



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920766412

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 450 658	32 034 374
Sum inntekter		23 450 658	32 034 374
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 632 251	2 926 213
Sum kostnader		3 791 991	3 085 953
Driftsresultat		19 658 667	28 948 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 969	12 407
Sum finansinntekter		21 969	12 407
Annen finanskostnad		5 585 702	5 657 521
Sum finanskostnader		5 585 702	5 657 521
Netto finans		-5 563 733	-5 645 113
Resultat før skattekostnad		14 094 933	23 303 307
Årsresultat		14 094 933	23 303 307
Totalresultat		14 094 933	23 303 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 094 933	23 303 307
Sum overføringer og disponeringer		14 094 933	23 303 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		312 412 539	312 737 914
Sum varige driftsmidler		312 412 539	312 737 914
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		124 908	106 183
Sum finansielle anleggsmidler		124 908	106 183
Sum anleggsmidler		312 537 446	312 844 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		152	2
Andre fordringer		60 823	60 823
Sum fordringer		60 974	60 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 332 944	1 870 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 332 944	1 870 163
Sum omløpsmidler		1 393 918	1 930 988
SUM EIENDELER		313 931 364	314 775 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 836 097	79 741 164
Sum opptjent egenkapital		93 836 097	79 741 164
Sum egenkapital		94 181 097	80 086 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 627 230	108 979 608
Øvrig langsiktig gjeld		125 058 268	125 043 564
Sum annen langsiktig gjeld		219 685 498	234 023 172
Sum langsiktig gjeld		219 685 498	234 023 172
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 664	591 182
Leverandørgjeld		30 143	64 520
Annen kortsiktig gjeld		6 963	10 047
Sum kortsiktig gjeld		64 770	665 749
Sum gjeld		219 750 267	234 688 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 931 364	314 775 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535063

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 450 658	32 034 374
Sum inntekter		23 450 658	32 034 374
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 632 251	2 926 213
Sum kostnader		3 791 991	3 085 953
Driftsresultat		19 658 667	28 948 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 969	12 407
Sum finansinntekter		21 969	12 407
Annen finanskostnad		5 585 702	5 657 521
Sum finanskostnader		5 585 702	5 657 521
Netto finans		-5 563 733	-5 645 113
Resultat før skattekostnad		14 094 933	23 303 307
Årsresultat		14 094 933	23 303 307
Totalresultat		14 094 933	23 303 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 094 933	23 303 307
Sum overføringer og disponeringer		14 094 933	23 303 307



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		312 412 539	312 737 914
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		124 908	106 183
Sum anleggsmidler		312 537 446	312 844 097
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		152	2
Sum fordringer		60 823	60 823
Investeringer			
Sum investeringer		60 974	60 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 332 944	1 870 163
Sum omløpsmidler		1 332 944	1 870 163
Sum omløpsmidler		1 393 918	1 930 988
SUM EIENDELER		313 931 364	314 775 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	93 836 097	79 741 164
Sum opptjent egenkapital	93 836 097	79 741 164
Sum egenkapital	94 181 097	80 086 164
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	94 627 230	108 979 608
Øvrig langsiktig gjeld	125 058 268	125 043 564
Sum annen langsiktig gjeld	219 685 498	234 023 172
Sum langsiktig gjeld	219 685 498	234 023 172
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 664	591 182
Leverandørgjeld	30 143	64 520
Annen kortsiktig gjeld	6 963	10 047
Sum kortsiktig gjeld	64 770	665 749
Sum gjeld	219 750 267	234 688 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	313 931 364	314 775 085



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 708
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SOLBÆRHAGEN 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/708>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene §6
7. Endring av vedtektene - nytt punkt
8. Endring av husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLBÆRHAGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sindre Sandvik Thomassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Merete Pedersen og Hanne Marit Helberg er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 6

Endring av vedtektene §6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende punkt 6, 6-1 Felleskostander

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

Forlag til ny tekst:

(4) Kostnader til fjernvarme for oppvarming, varmt tappevann og kaldt vann til den enkelte andel betales etter målt forbruk dersom det er installert måler i hver seksjon for måling av forbruket.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse



Sak 7

Endring av vedtektene - nytt punkt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

5-3 (5): Kostnader forbundet med unødig utrykning til sameiet av brannvesen betales av andelen som har forårsaket utrykningen.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse

Sak 8

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende Paragraf 6

Avfallshåndtering. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Forlag til ny tekst:

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. "Ved brudd på avfallshåndteringsreglene, inkludert hensetting av søppel i fellesområder og/eller ved søppelcontainere, skal beboer få en skriftlig advarsel. Fra 2. gangs advarsel om hensetting av søppel vil sameie bestille ekstra søppelhenting, og alle kostnader blir belastet beboer(e) som har hensatt søppelet."



Forslag til vedtak

Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Sandvik Thomassen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Olsen Dammen
- Heidi Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Hagen
- Thomas Andresen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Heidi Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Marit Helberg



Styrets årsrapport

Styret i Solbærhagen har jobbet kraftig med reduksjon av kostnader og kontroll på kostnader.

Kan nevnes:

Marie som har vært representant i Lørenveien Garasjesameie, LG slet i mange år med dårlig styring. Nå har det kommet et styre som har tatt kraftige grep for å gjenopprette kontrollen i sameiet.

Heidi representerer i Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie, der mye av jobbingen har vært for å få ned totalkostnaden i driften, som igjen gjør at Solbærhagen får lavere utgifter. Hun er også vår representant i et samarbeidsutvalg som jobber for å se på avtalene som Hus 1 – 4 i Gartnerkvartalet har.

Aleksander representerer i Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie, der mye av jobbingen har vært å få ned totalkostnaden i driften, som igjen gjør at Solbærhagen får lavere utgifter. Han har et skarpt øye for økonomi og styring.

Mathias er vårt ferskeste medlem med snart et års erfaring i Solbærhagens styre, han har vel mest byggeteknisk erfaring av oss i styret, og kan svare på noe av det vi lurte på om bygg.

Thomas og Erik er vara medlemmer, men de har representert i veldig mange av styremøtene våre. De sitter med mange års erfaring i styret til Solbærhagen, og sitter dermed med verdifull historikk og erfaring på hva som har vært gjort.

Sindre representerer i Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie, der mye av jobbingen har vært for å få ned totalkostnaden i driften, som igjen gjør at Solbærhagen får lavere utgifter. Er også med i styret Gartnerkvartalet Utomhussameie som har den daglige driften i uteområdene som tilhører Gartnerkvartalet.

Sammen i Solbærhagen har det vært jobbet med å rydde opp i budsjetter, flytte budsjettposter slik at de blir lettere å lese budsjettet.

Det er også gjennomført styremøter annenhver til hver måned.

De store tingene som er gjort for å redusere utgiftene til Solbærhagen i løpet av det siste året er å bytte ut forretningsfører i Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie, vi har jobbet med Garasjesameiet for å få endret slik at Solbærhagen blir fakturert for reelt kaldtvannsförbruk og ikke stipulert forbrukt fra Oslo Kommune.

Av mindre ting så er internettkostnad flyttet ut som en egen post på faktura, i stede for at det faktureres på andelsbrøk via felleskostnader, vi har fått en rimeligere avtale med OTIS på vedlikehold og drift av heis, og vi har fått en rimeligere avtale med OBOS på forretningsførersiden.

Alle store og små tiltak har gjort at vi ikke har hatt behov for å øke felleskostnadene siden i 2023, noe som virker til å være veldig bra!



Til generalforsamlingen i Solbærhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbærhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerregnskap
Artsregnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 265 239	891 773
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		14 094 933	23 303 307
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-999 007	-177 665
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-13 353 371	-22 722 727
Innsk. øremerk. bankkto		-4 021	-2 249
Økning egenkapital i fellesanlegg		325 375	-27 201
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		63 909	373 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 329 148	1 265 239
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 393 918	1 930 988
Kortsiktig gjeld		-64 770	-665 749
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 329 148	1 265 239



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 561 717	5 832 443	7 939 164	6 359 580
Innkrevde felleskostnader	2	3 535 570	3 479 204	3 325 836	3 449 420
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 097 287	9 311 647	11 265 000	9 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 630	-96 515	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-81 251	-2 750	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-667 481	-248 618	-213 000	-218 000
Kommunale avgifter	8	-316 909	-347 298	-215 000	-224 000
Kostnader sameie	13	-2 037 811	-1 803 207	-1 600 000	-1 600 000
Energi/fyring		-76 762	-87 816	-200 000	-200 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-130 971	-265 724	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	9	-196 636	-51 485	-218 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 791 991	-3 085 953	-2 882 800	-2 915 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 305 296	6 225 694	8 382 200	6 894 000
Innbetalt andel fellesgjeld		13 353 371	22 722 727	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 658 667	28 948 421	8 382 200	6 894 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 969	12 407	0	0
Finanskostnader	11	-5 585 702	-5 657 521	-6 656 000	-5 324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 563 733	-5 645 113	-6 656 000	-5 324 000
ÅRSRESULTAT		14 094 933	23 303 307	1 726 200	1 570 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 094 933	0		
Til annen egenkapital		0	23 303 307		



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	291 650 000	291 650 000
Tomt		20 700 000	20 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	62 539	387 914
Miljøbankkonto, øremerket		124 908	106 183
SUM ANLEGGSMIDLER		312 537 446	312 844 097
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		152	2
Forskuddsbetalte kostnader		41 505	41 553
Andre kortsiktige fordringer	14	17 950	19 270
Energiavregning	15	1 368	0
Driftskonto OBOS-banken		1 180 782	1 723 309
Sparekonto OBOS-banken		152 162	146 854
SUM OMLØPSMIDLER		1 393 918	1 930 988
SUM EIENDELER		313 931 364	314 775 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5 000		345 000	345 000
Opptjent egenkapital	16	93 836 097	79 741 164
SUM EGENKAPITAL		94 181 097	80 086 164
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	94 627 230	108 979 608
Borettsinnskudd	18	124 940 000	124 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	118 268	103 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		219 685 498	234 023 172
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 143	64 520
Påløpte renter		27 664	506 750
Påløpte avdrag		0	84 432
Påløpte kostnader		6 963	10 047



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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 238 152
Eiendomsskatt	100 456
Internett	92 529
Garasjeleie	87 000
Kabel-TV	17 433
Kapitalkostnader på IN-lån	6 582 035
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 318
Overført til kapitalkostnader	-6 561 717
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 535 570

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-71 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 001
SUM KONSULENTHONORAR	-81 251

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

Drift/vedlikehold bygninger	-110 786
Drift/vedlikehold VVS	-26 899
Drift/vedlikehold elektro	-288 648
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-34 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 749
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-667 481

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-100 505
Renovasjonsavgift	-216 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 909

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 250
Lyspærer og sikringer	-4 375
Vaktmestertjenester	-64 992
Renhold ved firmaer	-89 805
Andre fremmede tjenester	-28 710
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 636

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 365
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 329
Andre renteinntekter	4 275
SUM FINANSINNTEKTER	21 969

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 562 710
Andre rentekostnader	-22 992
SUM FINANSKOSTNADER	-5 585 702

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

Kostpris/bokført verdi 2018	291 650 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	291 650 000
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.124/bnr.281

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

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5083 / 5282 deler, seksjon 1, av Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 149 812. Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN-lån	17 950
--------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 950
---	---------------

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger	1 368
SUM ENERGIAVREGNING	1 368

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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 355 113
Egenkapital fra IN tidligere år	78 252 727
Egenkapital fra IN 2024	13 353 371
Reduksjon EK fra IN	-1 125 114
SUM ANNEN EGENKAPITAL	93 836 097

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-187 410 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	177 665
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	999 007
Nedbetalt tidligere, IN	78 252 727
Nedbetalt i år, IN	13 353 371
	-94 627 230
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-94 627 230

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-124 940 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-124 940 000

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-118 268
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-118 268

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 940 000
Pantelån	94 627 230
Bregnede IN-forpliktelser	90 480 984
TOTALT	310 048 214

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	291 650 000
Tomt	20 700 000
TOTALT	312 350 000



LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 547 820	1 528 817	2 604 000	1 621 000
Innbetalinger		130 013	27 958	287 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 677 833	1 556 775	2 891 000	1 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 000	-2 000
Styreonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 213	-3 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-70 065	-67 370	-71 000	-75 000
Konsulentonorar	6	-4 456	-4 940	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-96 320	-225 316	-165 000	-115 000
Forsikringer		-176 777	-192 280	-225 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-452 062	-366 513	-717 000	-545 000
Kostnader sameie	14	-761 885	-568 273	-1 552 000	-500 000
Energi/fyring	9	-385 931	0	0	-75 000
Andre driftskostnader	10	-23 229	-76 695	-118 500	-28 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 996 497	-1 526 715	-2 873 500	-1 565 500
DRIFTSRESULTAT		-318 664	30 060	17 500	55 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 442	545	0	0
Finanskostnader	12	-23 892	-2 339	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 450	-1 794	0	0
ÅRSRESULTAT		-338 114	28 267	17 500	55 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	28 267		
Fra opptjent egenkapital		-338 114	0		



LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	143 981
SUM ANLEGGSMIDLER		0	143 981
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		492	0
Kundefordringer		14 257	210
Andre kortsiktige fordringer		0	26 900
Energiavregning		0	34 538
Driftskonto OBOS-banken		205 915	362 935
SUM OMLØPSMIDLER		220 664	424 583
SUM EIENDELER		220 664	568 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		64 987	403 101
SUM EGENKAPITAL		64 987	403 101
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	146 531	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		146 531	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	165 462
Leverandørgjeld		478	0
Energiavregning	13	8 668	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 146	165 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 664	568 563
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 229 316	1 609 768



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 708 Selskapsnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sindre Sandvik Thomassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Merete Pedersen og Hanne Marit Helberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtektene §6

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtektene - nytt punkt

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse

For

Mot

Sak 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sindre Sandvik Thomassen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Aleksander Olsen Dammen

Heidi Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Erik Hagen

Thomas Andresen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Heidi Hansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Hanne Marit Helberg



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.