



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### 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, 01.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 526 686	2 296 154
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 526 686</b>	<b>2 296 154</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	75 591
Annen driftskostnad		1 793 207	1 448 186
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 873 077</b>	<b>1 523 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 609</b>	<b>772 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 574	549
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 574</b>	<b>549</b>
Annen finanskostnad		394 577	262 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 577</b>	<b>262 602</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-391 003</b>	<b>-262 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 606	510 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		6 377 761	6 343 284
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		53 216	129 424
Sum fordringer		53 251	129 459
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 714	1 148 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 714	1 148 133
Sum omløpsmidler		1 319 965	1 277 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 540 220	6 802 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 540 220</b>	<b>-6 802 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 536 720</b>	<b>-6 799 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 612 675	14 027 339
Øvrig langsiktig gjeld		256 707	222 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 869 382</b>	<b>14 249 739</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 869 382</b>	<b>14 249 739</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 095	1 499
Leverandørgjeld		66 116	96 586
Annen kortsiktig gjeld		295 854	72 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 065</b>	<b>170 462</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 234 447</b>	<b>14 420 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358842

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 130 067  
SOLVANG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 526 686	2 296 154
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 526 686</b>	<b>2 296 154</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	75 591
Annen driftskostnad		1 793 207	1 448 186
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 873 077</b>	<b>1 523 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 609</b>	<b>772 377</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 574	549
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 574</b>	<b>549</b>
Annen finanskostnad		394 577	262 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 577</b>	<b>262 602</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-391 003</b>	<b>-262 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 606	510 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>



Organisasjonsnr: 950 130 067  
SOLVANG BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		6 377 761	6 343 284
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		53 216	129 424
Sum fordringer		53 251	129 459
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 714	1 148 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 714	1 148 133
Sum omløpsmidler		1 319 965	1 277 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 540 220	6 802 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 540 220</b>	<b>-6 802 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 536 720</b>	<b>-6 799 327</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 612 675	14 027 339
Øvrig langsiktig gjeld	256 707	222 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 869 382</b>	<b>14 249 739</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 869 382</b>	<b>14 249 739</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 095	1 499
Leverandørgjeld	66 116	96 586
Annen kortsiktig gjeld	295 854	72 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>365 065</b>	<b>170 462</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 234 447</b>	<b>14 420 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>



Organisasjonsnr: 950 130 067  
SOLVANG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Solvang Borettslag

14. mars 2023

Selskapsnummer: 4717





## Velkommen til årsmøte i Solvang 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:

14. mars 2023 kl. 17:00, Kantina i OBOS-bygget (Vangsvegen 143).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solvang 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.

### Forslag til vedtak

Kristina S. Kronstad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad foreslått. Protokollvinte velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 4717, innkalling.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

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

Sak 8

## 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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Sæther	Andreas Pedersens Gate 4
Nestleder	Lill-Beate Heitmann	Solvangvegen 14
Styremedlem	Øyvind Berg	Solvangvegen 18
Styremedlem	Carina Nyborg Kristiansen	Solvangvegen 16
Styremedlem	Inger Johanne Ophus	Solvangvegen 14
Varamedlem	Nina Merete Løland	Solvangvegen 12
Varamedlem	Sindre Martin Lillehovde	Solvangvegen 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Sæther

Andreas Pedersens Gate 4

Varadelegert

Lill-Beate Heitmann

Solvangvegen 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [solvangborettslag@styrerommet.no](mailto:solvangborettslag@styrerommet.no). Du kan også nå styret via Vibbo.

#### 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 Solvang Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130067, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2644

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.

Solvang Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Året har vært utfordrende for styret, grunnet mye uro i oppgang 16. Styret har jobbet med flere klagesaker, noe som har vært tidkrevende og sakene har i tillegg medført økte kostnader.

Styret har avholdt 4 styremøter. I det første styremøtet ble styret enige om å ha møter etter behov, og ikke faste møter. Flere saker har latt seg løse digitalt, da det ikke har vært behov for styremøte.

Styret har i tillegg arbeidet med etablering av elbilladeanlegg. Arbeidet er godt i gang, men det gjenstår noe med Fjordkraft.

Styreleder har tatt imot beboerhenvendelser, og bistått etter beste evne.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man i løpet av 2022 økte akonto-innbetalingene for oppvarming.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader imf oppvarming enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkningene i 2022.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til større vedlikehold som omfatter maling av garasje, samt kr 101 000 til vanlig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Eiendomsskatt er budsjettet økt med 5 %, vann- og avløp, samt renovasjon, er budsjettet økt 7 %, med tillegg av kr 500 pr leilighet.

### 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 vi 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 Solvang Borettslag.

### Lån

Solvang Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet økt med 5 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene, samt 7 % økning av innkreving kabel-TV, fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvang Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap, innkalling.pdf

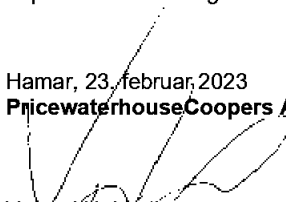


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 23. februar, 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 107 129</b>	<b>1 048 689</b>	<b>1 107 129</b>	<b>954 900</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	262 606	510 324	376 350	479 196
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-414 664	-451 884	-465 000	-363 000
Innsk. øremerk. bankkto	-171	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-152 229</b>	<b>58 440</b>	<b>-88 650</b>	<b>116 196</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>954 900</b>	<b>1 107 129</b>	<b>1 018 479</b>	<b>1 071 096</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 319 965	1 277 591
Kortsiktig gjeld	-365 065	-170 462
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>954 900</b>	<b>1 107 129</b>



## SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 140 868	2 055 752	2 146 000	2 594 000
Andre inntekter	3	385 818	240 402	198 360	658 560
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 526 686</b>	<b>2 296 154</b>	<b>2 344 360</b>	<b>3 252 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 341	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-70 000	-66 250	-66 250	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 700	-5 300	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 545	-85 965	-90 500	-93 000
Konsulenthonorar	7	-53 397	-20 468	-15 000	-35 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-195 716	-76 523	-250 000	-181 000
Forsikringer		-112 996	-106 848	-113 000	-120 704
Kommunale avgifter	9	-497 065	-499 455	-525 000	-556 000
Energi/fyring	10	-413 703	-258 892	-218 360	-684 560
TV-anlegg/bredbånd		-200 048	-191 727	-200 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-219 637	-196 609	-226 000	-257 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 873 077</b>	<b>-1 523 777</b>	<b>-1 726 010</b>	<b>-2 248 364</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>653 609</b>	<b>772 377</b>	<b>618 350</b>	<b>1 004 196</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 574	549	0	0
Finanskostnader	13	-394 577	-262 602	-242 000	-525 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-391 003</b>	<b>-262 053</b>	<b>-242 000</b>	<b>-525 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 606</b>	<b>510 324</b>	<b>376 350</b>	<b>479 196</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		262 606	510 324		



**SOLVANG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 072 975	5 072 975
Tomt		14 928	14 928
Andre varige driftsmidler	15	1 255 381	1 255 381
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 377 761</b>	<b>6 343 284</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		53 216	49 372
Fyringsavregning	20	0	80 052
Driftskonto OBOS-banken		1 010 866	894 408
Sparekonto OBOS-banken		255 848	253 724
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 319 965</b>	<b>1 277 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-6 540 220	-6 802 827
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 536 720</b>	<b>-6 799 327</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 612 675	14 027 339
Borettsinnskudd	18	222 400	222 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	34 307	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 869 382</b>	<b>14 249 739</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		66 116	96 586
Påløpte renter		3 095	1 499
Fyringsavregning	20	223 594	0
Annen kortsiktig gjeld	21	72 260	72 378
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>365 065</b>	<b>170 462</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 697 726</b>	<b>7 620 875</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	22	15 815 000	15 815 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 09.02.2023  
Styret i Solvang Borettslag

Terje Sæther /s/

Øyvind Berg /s/

Carina N. Kristiansen /s/

Inger Johanne Ophus /s/

Lill-beate Heitmann /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 881 024
Kabel-TV	200 064
Garasje	61 800
Bod	4 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 146 888</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 140 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	385 818
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>385 818</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 423
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 974
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 397</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 015
Drift/vedlikehold VVS	-5 779
Drift/vedlikehold elektro	-141 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 411
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 589
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 815
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 716</b>

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

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

Eiendomsskatt	-201 524
Vann- og avløpsavgift	-173 441
Renovasjonsavgift	-122 100
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-497 065</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-27 885
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-385 818
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-413 703</b>

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

Container	-3 600
Verktøy og redskaper	-1 179
Driftsmateriell	-47
Lyspærer og sikringer	-394
Vaktmestertjenester	-72 706
Renhold ved firmaer	-95 555
Snørydding	-22 666
Gressklipping	-11 413
Andre fremmede tjenester	-439
Trykksaker	-683
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-4 867
Porto	-860
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-1 212
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 637</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 295
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 574</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-394 577
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-394 577</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	2 536 564
Tilgang 2001	95 926
Tilgang 1990	351 648
Tilgang 1992	1 717 694
Tilgang 1995	371 143
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 072 975</b>

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.1/bnr.2644

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	1 255 381
	1 255 381
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 255 381</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-14 807 607
Nedbetalt tidligere	780 268
Nedbetalt i år	414 664
	-13 612 675
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 612 675</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-222 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-222 400</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-34 307
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-34 307</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-384 160
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-384 160</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme	160 566
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>160 566</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-223 594</b>
----------------------------	-----------------

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-72 260
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 260</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 400
Pantelån	13 612 675
<b>TOTALT</b>	<b>13 835 075</b>

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

Bygninger	5 072 975
Tomt	14 928
<b>TOTALT</b>	<b>5 087 903</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560624. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Utskifting av hovedinngangsdører	
2018 - 2018	Skiftet skilleplater på balkongene	
2017 - 2017	Oppgradering av oppganger	Skiftet gulvbelegg og malt vegger og tak i alle oppganger
2015 - 2016	Vann- og avløpsledning + rehab bad	Utskifting av vann- og avløpsledninger samt rehab av baderommene
2015 - 2015	Installert fjernvarme i borettslaget	
2011 - 2011	Skiftet alle vinduer og balkongdører	
2009 - 2009	Ny elektrokjele	
2005 - 2005	Malt vinduer og terrassedører	
2002 - 2002	Nye garasjer	
2001 - 2001	Takoverbygg inngangsparti	
1995 - 1995	Skiftet entredører/installert portelefon	
1992 - 1993	Balkonger	
1990 - 1990	Skifte tak	



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

**Selskapsnummer:** 4717 **Selskapsnavn:** Solvang 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:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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