



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 132 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLLITUNET ØVRE 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 002 838	
Sum inntekter		43 002 838	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		942 929	
Sum kostnader		942 929	0
Driftsresultat		42 059 909	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 429	
Sum finansinntekter		1 429	0
Annen finanskostnad		1 317 665	
Sum finanskostnader		1 317 665	0
Netto finans		-1 316 236	0
Ordinært resultat før skattekostnad		40 743 673	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 743 673	0
Årsresultat		40 743 673	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 743 673	
Sum overføringer og disponeringer		40 743 673	



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		272 900 000	
Sum varige driftsmidler		272 900 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		272 900 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		323	
Andre fordringer		267 451	
Sum fordringer		267 774	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 998	310 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 998	310 000
Sum omløpsmidler		1 741 772	310 000
SUM EIENDELER		274 641 772	310 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 743 673	
Sum opptjent egenkapital		40 743 673	
Sum egenkapital		41 053 673	310 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 278 000	
Øvrig langsiktig gjeld		109 160 000	
Sum annen langsiktig gjeld		232 438 000	0
Sum langsiktig gjeld		232 438 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 012 149	
Leverandørgjeld		45 971	
Annen kortsiktig gjeld		91 978	
Sum kortsiktig gjeld		1 150 098	0
Sum gjeld		233 588 098	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 641 771	310 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503679

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 132 676
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLLITUNET ØVRE 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 002 838	
Sum inntekter		43 002 838	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		942 929	
Sum kostnader		942 929	0
Driftsresultat		42 059 909	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 429	
Sum finansinntekter		1 429	0
Annen finanskostnad		1 317 665	
Sum finanskostnader		1 317 665	0
Netto finans		-1 316 236	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 743 673	0
Årsresultat		40 743 673	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 743 673	
Sum overføringer og disponeringer		40 743 673	



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		272 900 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		272 900 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		323	
Andre fordringer		267 451	
Sum fordringer		267 774	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 473 998	310 000
Sum omløpsmidler		1 741 772	310 000
SUM EIENDELER		274 641 772	310 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	40 743 673	
Sum opptjent egenkapital	40 743 673	
Sum egenkapital	41 053 673	310 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 278 000	
Øvrig langsiktig gjeld	109 160 000	
Sum annen langsiktig gjeld	232 438 000	0
Sum langsiktig gjeld	232 438 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 012 149	
Leverandørgjeld	45 971	
Annen kortsiktig gjeld	91 978	
Sum kortsiktig gjeld	1 150 098	0
Sum gjeld	233 588 098	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	274 641 771	310 000



Organisasjonsnr: 928 132 676
SOLLITUNET ØVRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sollitunet Øvre Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 4286





Velkommen til årsmøte i Sollitunet Øvre Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4286>

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 avgi din stemme.

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.

Annen informasjon

For de som ikke avgir stemme digitalt må stemmesedlene leveres i postkassa til styreleder innen kl 09:00 den 28.4.2023

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Sollitunet Øvre Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Thomas Johansen er foreslått

Forslag til vedtak

Thomas Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Turid Børve og Lisbeth Sandvær - 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.

Vedlegg

- 1. 4286 - Sollitunet Øvre Borettslag - 31. desember 2022.pdf
- 2. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Til generalforsamlingen i Sollitunet Øvre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollitunet Øvre Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
5 av 22 | Sollitunet Øvre Borettslag | 31. desember 2022.pdf

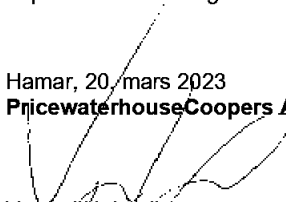


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 20. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 1.februar 2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Johansen Midtvegen 169

Varadelegert

Stein Erik Knudsen Midtvegen 169

Valgkomiteen

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sollitunet Øvre Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

800 152 153

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Innlandet.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettert med kr 261 000 i eiendomsskatt, kr 288 000 i vann- og avløpsavgift og kr 281 000 i renovasjonsavgift.

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. Det er budsjettert med kr 170 000 i elektrisk energi.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 150 000 i forsikring.

Lån

Sollitunet Øvre Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 120 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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		Budsjett	
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		310 000	0	310 000	591 673
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		40 743 673	0	2 000	45 100
Kjøp av bygg		-253 460 000			
Kjøp av tomt		-19 440 000			
Tillegg for nye langsiktige lån	12	163 740 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-40 462 000	0	0	0
Innbetalt borettsinnskudd		109 160 000	0	0	0
Innbetalt andelskapital		0	310 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		281 673	310 000	2 000	45 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 673	310 000	312 000	636 773
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 741 772	310 000		
Kortsiktig gjeld		-1 150 099	0		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		591 673	310 000		



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

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader	1 307 361	0	0	4 969 020
Innkrevde felleskostnader	2 1 222 066	0	1 367 000	3 097 980
Ladeinntekter EL-bil	11 411	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER	2 540 838	0	1 367 000	8 067 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	0	0	0	-10 000
Styrehonorar	0	0	0	-65 000
Revisjonshonorar	3 -10 075	0	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar	-53 868	0	-58 000	-120 000
Konsulenthonorar	0	0	-10 000	-30 000
Kontingenter	0	0	0	-12 400
Drift og vedlikehold	4 -131 381	0	-252 500	-620 000
Forsikringer	-73 187	0	-110 000	-150 000
Kommunale avgifter	5 -302 606	0	-382 500	-830 000
Kostnader sameie	0	0	-134 000	-300 000
Energi/fyring	-167 129	0	-110 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd	-89 476	0	-126 000	-275 000
Andre driftskostnader	6 -115 207	0	-175 000	-462 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-942 929	0	-1 365 000	-3 052 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	1 597 909	0	2 000	5 014 100
Innbetalt andel fellesgjeld	40 462 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT	42 059 909	0	2 000	5 014 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7 1 429	0	0	0
Finanskostnader	8 -1 317 665	0	0	-4 969 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-1 316 236	0	0	-4 969 000
ÅRSRESULTAT	40 743 673	0	2 000	45 100
Overføringer:				
Til annen egenkapital	40 743 673	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	253 460 000	0
Tomt		19 440 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		272 900 000	0
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		323	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 306	0
Andre kortsiktige fordringer	10	102 171	0
Energiavregning	14	116 973	0
Driftskonto OBOS-banken		1 473 998	310 000
SUM OMLØPSMIDLER		1 741 772	310 000
SUM EIENDELER		274 641 772	310 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	11	40 743 673	0
SUM EGENKAPITAL		41 053 673	310 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	123 278 000	0
Borettsinnskudd	13	109 160 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		232 438 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 971	0
Påløpte renter		1 012 149	0
Påløpte kostnader		91 978	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 150 099	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 641 772	310 000
Pantstillelse	15	602 260 000	490 000 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker 13.03.2023

Styret i Sollitunet Øvre Borettslag

Thomas Johansen /s/

Stein Erik Knudsen /s/

Abedin Osmani /s/

Petter Lilleås Pedersen /s/

Lisbeth Sandvær /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	1 172 561
Kapitalkost. lån 2	248 400
Garasje	49 505
Kapitalkostnader på IN-lån	1 053 069
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 892
Overført til kapitalkostnader	-1 307 361
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 222 066

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 10 075 og knytter seg til:

Villighetserklæring	-3 375
Revisjonshonorar	-6 700
SUM REVISJONSHONORAR	-10 075

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 381

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-193 658
Renovasjonsavgift	-108 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-302 606

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-20 781
Renhold ved firmaer	-89 785
Gressklipping	-2 625
Bank- og kortgebyr	-2 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 207

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 429
SUM FINANSINNTEKTER	1 429

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-324 816
Renter til utbygger	-992 545
Renter på leverandørgjeld	-304
SUM FINANSKOSTNADER	-1 317 665

NOTE: 9**BYGNINGER**

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

Gnr.800/bnr.152 M. flere

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	5 892
OBOS Nye Hjem	92 825
Smartcharge	3 454
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102 171

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	281 673
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2022	40 462 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 743 673

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: 12**

OBOS-banken

Renter 31.12.2022: 3,55%, løpetid

40 år

Opprinnelig, 2022

-67 356 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

17 982 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-49 374 000

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

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

Gjeld til utbygger

Renter 31.12.2022: 3,55%, løpetid

40 år etter utbetaling

Opprinnelig, 2022

-96 384 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

22 480 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-73 904 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-123 278 000**

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



	OBOS-banken	OBOS-banken
		Første avdrag er
		30/11-27
	Potensiell endring i	Potensiell
	felleskostnader når	endring i
Leilighetsnr	avdragene løper	felleskostnader
		fra 01/11-27
1001	0	200
3007	0	550
2001	0	1 100
1007	0	1 200
1002, 1005	0	1 550
2002, 2005	0	1 600
2008	0	2 500
1009	0	2 550
1006	0	2 650
1003, 2009	0	2 700
2006	0	2 750
2004	0	3 250
2007, 3006	0	3 400
3005	0	3 500
3001	0	3 950
3004	0	4 500
3002	0	4 750
4001	0	5 050
1010	900	0
2011, 2017	1800	0
1016	1850	0
1014, 1020	1900	0
1011, 1017	2250	0
1013, 1019	2600	0
2014, 2020	2750	0
2013, 2019	2800	0
3016	2850	0
1012, 1018	2900	0
3010	2950	0
2012	3000	0
1015	3250	0
2015	3550	0
2010, 2016	3650	0
3012, 3017	3750	0
3008	3800	0
3009, 3014	5950	0
4003	6750	0

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-271 221
SUM INNETEKTER	-271 221

KOSTNADER

Administrasjon	16 413
Fjernvarme	371 782
SUM KOSTNADER	388 194

SUM ENERGIAVREGNING	116 973
----------------------------	----------------

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 160 000
Pantelån	123 278 000
Bregnede IN-forpliktelser	40 462 000
TOTALT	272 900 000

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8053414. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.23

Selskapsnummer: 4286 **Selskapsnavn:** Sollitunet Øvre 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>Thomas Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Turid Børve og Lisbeth Sandvær - 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

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.