



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 473 279  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLBERGLIA SAMEIE

Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

### 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, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 345 069	3 436 947
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 345 069</b>	<b>3 436 947</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 794	248 518
Annen driftskostnad		1 592 690	4 977 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 766 483</b>	<b>5 225 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 578 586</b>	<b>-1 788 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 011	28 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 011</b>	<b>28 837</b>
Annen finanskostnad		100 896	81 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 896</b>	<b>81 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 885</b>	<b>-52 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 505 701	-1 841 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 577	58 577
Sum varige driftsmidler		58 577	58 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 577	58 577
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 042	6 417
Sum fordringer		8 042	6 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 277	304 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 277	304 426
Sum omløpsmidler		1 726 319	310 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		707 220	2 212 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-707 220</b>	<b>-2 212 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-707 220</b>	<b>-2 212 921</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		2 109 744	2 240 178
Øvrig langsiktig gjeld		208 621	228 259
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 318 365</b>	<b>2 468 437</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 318 365</b>	<b>2 468 437</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		688	454
Leverandørgjeld		111 867	46 763
Skyldige offentlige avgifter		7 423	8 048
Annen kortsiktig gjeld		53 773	58 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 751</b>	<b>113 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 492 116</b>	<b>2 582 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442298

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 473 279  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLBERGLIA SAMEIE

Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

**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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 975 473 279  
SOLBERGLIA SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 345 069	3 436 947
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 345 069</b>	<b>3 436 947</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 794	248 518
Annen driftskostnad		1 592 690	4 977 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 766 483</b>	<b>5 225 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 578 586</b>	<b>-1 788 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 011	28 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 011</b>	<b>28 837</b>
Annen finanskostnad		100 896	81 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 896</b>	<b>81 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 885</b>	<b>-52 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 505 701	-1 841 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>



Organisasjonsnr: 975 473 279  
SOLBERGLIA SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 577	58 577
Sum varige driftsmidler		58 577	58 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 577	58 577
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 042	6 417
Sum fordringer		8 042	6 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 277	304 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 277	304 426
Sum omløpsmidler		1 726 319	310 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	707 220	2 212 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-707 220</b>	<b>-2 212 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-707 220</b>	<b>-2 212 921</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 109 744	2 240 178
Øvrig langsiktig gjeld	208 621	228 259
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 318 365</b>	<b>2 468 437</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 318 365</b>	<b>2 468 437</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	688	454
Leverandørgjeld	111 867	46 763
Skyldige offentlige avgifter	7 423	8 048
Annen kortsiktig gjeld	53 773	58 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>173 751</b>	<b>113 905</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 492 116</b>	<b>2 582 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>



Organisasjonsnr: 975 473 279  
SOLBERGLIA SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Solberglia Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 21. april 2023

Selskapsnummer: 1276





## Velkommen til årsmøte i Solberglia Sameie

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 18. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1276>

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Godtgjørelse til valgkomite
8. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solberglia Sameie**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan 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

Silje Vig Bjune 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. Årsrapport for Solberglia Sameie.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke mottatt nye kandidater til vervene, men det sittende styret er villig til å stille igjen. Valgkomiteens oppfatning er at det sittende styret gjør en god jobb for sameiet, har en god arbeidsflyt, og er gode på å informere.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen  
Per Omsveen er ekstern styreleder, og valgkomiteens oppfatning er at han har jobbet meget godt for sameiet i to år. Han har organisert styret godt, og satt i gang flere viktige tiltak i sameiet. Han har hatt en lønn på 70.000,- pr år, fordelt månedlig. Vervet krever en god del timer å gjennomføre på en forsvarlig måte, og Pers innsats har vært på flere timer enn først beregnet. Når han nå stiller til gjenvalg er det hans forutsetning at lønnen økes til 120.000.- Valgkomiteen går inn for dette, av grunner nevnt over.

### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Olav Pettersen
- Silje Vig Bjune
- Tobias Solem Blegeberg

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Bunes Løw
- Marie Furre

### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cecilie Forfang
- Tove M. Johansen



Sak 7

## Godtgjørelse til valgkomite

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre at noen i fremtiden tar jobben som valgkomite, foreslår vi å godtgjøre arbeidet med totalt kr. 4.000,- på deling mellom komite` medlemmene.

### Forslag til vedtak

Godtgjøre arbeidet som valgkomite med totalt kr. 4.000,- på deling mellom komite` medlemmene.

Sak 8

## Bytte av revisor

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre en enklere kommunikasjon mellom OBOS Forvalter og Revisor, foreslår vi å endre Revisor fra PwC til BDO.

### Forslag til vedtak

Bytte revisor fra PwC til BDO.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Silje Vig Bjune	Solbergliveien 52
Styremedlem	Tobias Solem Blegeberg	Solbergliveien 56
Styremedlem	Geir Olav Pettersen	Solbergliveien 76
Varamedlem	Marie Furre	Solbergliveien 76
Varamedlem	Emilie Bunes Løv	Solbergliveien 68

### Valgkomiteen

Cecilie Ragne Forfang	Solbergliveien 74
Tove Marie Johansen	Solbergliveien 46

### 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 Solberglia Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1057

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

Solberglia Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## STYRETS ARBEID

### Møter

Styret har avholdt 7. styremøter i 2022.

Videre har det vært gjennomført en rekke oppmøter og befaringer med leverandører.

### Vedlikehold og rehabilitering

Kostnaden har vært lavere enn budsjettet, som hovedsakelig skyldes at skifte av flere vinduer/dører har blitt forsinket til våren 2023.

Av de litt større kostnadene kan nevnes:

Det har blitt foretatt vindusutskifting i 2. stk. leiligheter.

Det har blitt reparert døråpner i 2. innganger.

Vi fikk akutt utbedret det elektriske anlegget i en av garasje-rekkene, da strømmen plutselig var «borte» og dørene ikke var til å få åpnet.

Vi har hatt to runder med måling av radon i kjellere og leiligheter.

Det har blitt gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, som avdekket en rekke feil og mangler. I ettertid har det vært vanskelig å få tilfredsstillende oppfølging fra FireSafe for å rette opp i feilene. Det arbeidet pågår fortsatt.

Det har blitt byttet tørketromler i 46. og 56.

Pelias har ført kontroll med rotter og mus

Det har vært gjennomført sanering av skjeggkre i flere oppganger/leiligheter.

Karlsens Vaktmester har utført snørydding og forefallende arbeide.

Nor Tekstil skifter matter i inngangspartiene hver 4. uke.

Det er bestilt containere til både vår og høstdugnadene.

Viser til Vibbo.no hvor styret informerer beboere.

### Prioriterte oppgaver for styret i 2023.

Brannvern – følge opp brannvarslingssystemet og få laget en brannrapport.

Energi reduserende tiltak – skifte gamle vinduer og dører, samt andre tiltak.

Radon oppfølging – følge opp med faktiske tiltak for redusering av radon.

Skjeggkre behandling – utføre skjeggkre behandling der dette rapporteres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak færre kostnader knyttet til drift og vedlikehold i 2022 enn budsjettet

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 552 568.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Solberglia Sameie har lån i OBOS banken med flytende rente.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solberglia Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solberglia Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 inneholder 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport for Solberglia Sameie.pdf



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

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

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

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

Oslo, 28. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 325 217	3 388 898	3 337 000	3 353 000
Ladeinntekter EL-bil		0	900	0	0
Andre inntekter	3	19 852	47 149	50 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 345 069</b>	<b>3 436 947</b>	<b>3 387 000</b>	<b>3 363 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 478	-84 918	-22 000	-26 000
Styrehonorar	5	-152 316	-163 600	-150 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 665	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-111 150	-107 705	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-1 858	-262 954	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-181 446	-3 387 567	-500 000	-500 000
Forsikringer		-223 381	-198 830	-219 000	-246 000
Festeavgift		-143 238	-143 238	-144 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-456 372	-443 838	-442 700	-521 000
Energi/fyring		-169 146	-139 540	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 550	-64 757	-65 000	-66 000
Andre driftskostnader	10	-231 798	-221 152	-250 000	-400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 766 483</b>	<b>-5 225 763</b>	<b>-2 126 700</b>	<b>-2 364 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 578 586</b>	<b>-1 788 816</b>	<b>1 260 300</b>	<b>999 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 011	28 837	0	0
Finanskostnader	12	-100 896	-81 306	-81 000	-118 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-72 885</b>	<b>-52 469</b>	<b>-81 000</b>	<b>-118 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 505 701</b>	<b>-1 841 285</b>	<b>1 179 300</b>	<b>881 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 505 701	0		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	58 577	58 577
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 577</b>	<b>58 577</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 042	6 417
Driftskonto OBOS-banken		1 502 770	90 613
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 790	5 838
Sparekonto OBOS-banken		209 463	207 724
Sparekonto OBOS-banken II		254	251
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 726 319</b>	<b>310 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-707 220	-2 212 921
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-707 220</b>	<b>-2 212 921</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 109 744	2 240 178
Annen langsiktig gjeld	16	208 621	228 259
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 318 365</b>	<b>2 468 437</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 773	56 868
Leverandørgjeld		111 867	46 763
Skyldige offentlige avgifter	17	7 423	8 048
Påløpte renter		688	454
Annen kortsiktig gjeld		0	1 772
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>173 751</b>	<b>113 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 784 896</b>	<b>369 420</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.03.2023  
Styret i Solberglia Sameie

Per Omsveen /s/

Silje Vig Bjune /s/

Tobias Solem Blegeberg /s/

Geir Olav Pettersen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 989 498
Leietillegg påbygg	212 839
Garasje	91 200
Vaskeri	36 300
Parkering	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 337 037</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 600
Parkering	-1 720
Vaskeri	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 325 217</b>

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

Regnskapskorrigeringer	70
Inntektsført eldre til gode	6 782
Utleie	12 600
Tilgang vaskeri	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>19 852</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 478
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 478</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 152 316. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 268, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 858
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 858</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-90 658
Drift/vedlikehold elektro	-8 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 373
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 865
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 559
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 098
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-181 446</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-301 873
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-145 522
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-456 372</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 663
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 431
Diverse leiekostnader/leasing	-4 805
Vaktmestertjenester	-8 890
Renhold ved firmaer	-64 442
Snørydding	-57 663
Andre fremmede tjenester	-1 486
Kopieringsmateriell	-736
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 268
Andre kontorkostnader	-1 619
Telefon, annet	-8 955
Porto	-440
Gaver	-1 440
Bank- og kortgebyr	-3 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-231 798</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	756
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 474
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 011</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 896
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-100 896</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	71 925
Avskrevet tidligere	-13 348
	58 577
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>58 577</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	259 822
Nedbetalt i år	130 434
	-2 109 744
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 109 744</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -208 621

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -208 621****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -5 790

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 633

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 423**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79574081. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Oppussing av oppganger.	
2019	Oppgradering av el-anlegg	(nye hovedtavler).
2019	Rens av ventilasjonskanaler.	
2017	Høytrykksrensing av avløpsrør, oljet	inngangsdører, tilstandsvurdering OPAK.
2016	Håndtering av overvann.	
2016	EI-kontroll fellesarealer.	
2016	Installering av trådløst brannvarslings-	anlegg.
2015	Nye pipehatter og utbedring lekkasje	på stikkledning utenfor Solbergliveien 58-64
2014	Oppussing av kjeller i Solbergliveien 78	Oppussing av nedgang til kjeller/kryprom, samt redskapsbod og styrekontor. Utbedring av kryp-/kjellerrom i 78, slik at de nye bodene kunne settes opp.
2012 - 2013	Utbedring av altantakene	
2010 - 2011	Utskifting takrenner	
2009	Nytt callinganlegg	
2009	Nye snøfangere	
2008	Utvendig maling	Utvendig maling av hele sameiet med garasjer ble utført
2004 - 2009	Alkoveutbygging	



## 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 18.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 21.04.23

**Selskapsnummer:** 1276 **Selskapsnavn:** Solberglia Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Silje Vig Bjune er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Per Omsveen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Geir Olav Pettersen

Silje Vig Bjune

Tobias Solem Blegeberg

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Emilie Bunes Løv

Marie Furre

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Cecilie Forfang

Tove M. Johansen

**Sak 7 Godtgjørelse til valgkomite**

Godtgjøre arbeidet som valgkomite med totalt kr. 4.000,- på deling mellom komite` medlemmene.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Bytte av revisor**

Bytte revisor fra PwC til BDO.

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](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.