



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 430 514
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 026 864	990 864
Sum inntekter		1 026 864	990 864
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 204	22 204
Annen driftskostnad		514 339	450 037
Sum kostnader		605 003	540 701
Driftsresultat		421 861	450 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 222	2 561
Sum finansinntekter		11 222	2 561
Annen finanskostnad		52 454	23 173
Sum finanskostnader		52 454	23 173
Netto finans		-41 232	-20 612
Resultat før skattekostnad		380 629	429 551
Årsresultat		380 629	429 551
Totalresultat		380 629	429 551
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 629	429 551
Sum overføringer og disponeringer		380 629	429 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 172 669	6 172 669
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 288	83 492
Sum varige driftsmidler		6 233 957	6 256 161
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		6 252 423	6 269 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 989	25 921
Sum fordringer		27 989	25 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		882 956	695 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 956	695 873
Sum omløpsmidler		910 945	721 794
SUM EIENDELER		7 163 368	6 990 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 415 683	4 035 054
Sum opptjent egenkapital		4 415 683	4 035 054
Sum egenkapital		4 416 883	4 036 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 545 726	1 754 664
Øvrig langsiktig gjeld		1 068 011	1 062 865
Sum annen langsiktig gjeld		2 613 737	2 817 529
Sum langsiktig gjeld		2 613 737	2 817 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 150	122 558
Leverandørgjeld		598	14 543
Sum kortsiktig gjeld		132 748	137 101
Sum gjeld		2 746 485	2 954 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 163 368	6 990 884



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370886

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 430 514
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 026 864	990 864
Sum inntekter		1 026 864	990 864
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 204	22 204
Annen driftskostnad		514 339	450 037
Sum kostnader		605 003	540 701
Driftsresultat		421 861	450 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 222	2 561
Sum finansinntekter		11 222	2 561
Annen finanskostnad		52 454	23 173
Sum finanskostnader		52 454	23 173
Netto finans		-41 232	-20 612
Resultat før skattekostnad		380 629	429 551
Årsresultat		380 629	429 551
Totalresultat		380 629	429 551
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 629	429 551
Sum overføringer og disponeringer		380 629	429 551



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 172 669	6 172 669
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 288	83 492
---	--	--------	--------

Sum varige driftsmidler		6 233 957	6 256 161
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		18 466	12 929
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		6 252 423	6 269 090
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		27 989	25 921
------------------	--	--------	--------

Sum fordringer		27 989	25 921
----------------	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		882 956	695 873
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 956	695 873
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		910 945	721 794
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		7 163 368	6 990 884
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
----------------------------	--	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 415 683	4 035 054
Sum opptjent egenkapital	4 415 683	4 035 054
Sum egenkapital	4 416 883	4 036 254
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 545 726	1 754 664
Øvrig langsiktig gjeld	1 068 011	1 062 865
Sum annen langsiktig gjeld	2 613 737	2 817 529
Sum langsiktig gjeld	2 613 737	2 817 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	132 150	122 558
Leverandørgjeld	598	14 543
Sum kortsiktig gjeld	132 748	137 101
Sum gjeld	2 746 485	2 954 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 163 368	6 990 884



Organisasjonsnr: 981 430 514
ØVRE SOLÅSEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3211

Øvre Solåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øvre Solåsen 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:

15. april 2024 kl. 17:30, Kirkerønningen 44 A .

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 Øvre Solåsen 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

Forretningsfører v/ OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem 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 forretningsfører foreslått. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3211 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 (ref budsjett)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- velges av generalforsamlingen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges av generalforsamlingen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges av generalforsamlingen
- velges av generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges av generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges av generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hamada Reda Ibrahim Azab	Kirkerønningen 46 B
Styremedlem	Silje Marlen S Andersen	Kirkerønningen 44 A
Styremedlem	Chris-Andre Sørum	Kirkerønningen 48 B
Varamedlem	Henriette Andresen	Kirkerønningen 44 B
Varamedlem	Solfrid Erlingsen	Kirkerønningen 50 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Silje Marlen S Andersen Kirkerønningen 44 A

Varadelegert

Solfrid Erlingsen Kirkerønningen 50 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: ovresolasen@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Solåsen Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Øvre Solåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981430514, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

254 99

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.

Øvre Solåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Vi har hatt 10 styremøter, og jobbet med følgende saker;

- synkehull i fellesplen
- byte brøyteavtale/selskap
- gressklipping
- snakket om EI-bil ladere etter ønske fra beboer. Avslått
- snakket om trær/røtter som ødelegger asfalt. Skulle sjekkes av Charlotte i Knatten, men har ikke fått tilbakemelding
- ikke hatt noen spesielle vedlikeholdsprosjekter
- brøytebil har skadet søppelskur, vi fikser selv.
- har ikke hatt dugnad i år. Hamada og Chris skal klippe den store hekken
- i fjor ble det avholdt dugnad 6. Mai
- har delt ut sikkerhetskjema, for brann og HMS
- behandlet budsjett

Har hatt en spesiell hendelse som gjelder taklekkasje hos en beboer. Hun ordner selv.

Fremtidige planer;

- evt bytte boddører, tidsperspektiv avhengig av behov
- saken med synkehull fortsetter. Hun vi skal ha vedlikeholdsbefering med fra OBOS skulle forsøke å finne ut av grunneier osv før beferingen.
- ellers ingen større planer. Mulig noe vil dukke opp underveis, samt på beferingen med prosjekt- og byggeleder Kathrine Abrahamsen fra OBOS i april.

Mvh Hamada og Chris



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunens avgifter har økt med 25 % i 2023.

HusForsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Solåsen Borettslag.

Lån

Øvre Solåsen Borettslag har lån i Husbanken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>11456686 10</u>	1 545 726,00	01.07.24	13 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4J2D6-7BLB1-IEXWB-WFD7Q-YF3LT-PD56K



PENNEO

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

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

Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-01 14:20:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4J2D6-7BLB1-IEXVB-WFD7Q-YF3LT-PD56K

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 20

3211 Årsrapport og regnskap.pdf



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		584 693	380 469	584 693	778 197
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		380 629	429 551	369 174	390 090
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 204	22 204	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-208 938	-247 467	-220 000	-211 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		193 504	204 224	149 174	179 090
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		778 197	584 693	733 867	957 287

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	910 945	721 794
Kortsiktig gjeld	-132 748	-137 101
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	778 197	584 693



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 026 864	990 864	1 027 000	1 092 000
Andre inntekter		0	0	8 000	8 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 026 864	990 864	1 035 000	1 100 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-22 204	-22 204	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 935	-69 170	-72 629	-75 500
Konsulenthonorar	6	-6 338	-2 390	-5 000	-6 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-87 325	-76 065	-115 000	-115 000
Forsikringer		-51 308	-45 757	-50 333	-56 500
Kommunale avgifter	8	-169 136	-127 760	-172 476	-185 000
Energi/fyring		-6 076	-7 043	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 810	-101 525	-111 678	-117 000
Andre driftskostnader	9	-5 196	-13 220	-5 850	-5 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-605 003	-540 701	-618 826	-647 710
DRIFTSRESULTAT		421 861	450 163	416 174	452 290
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 222	2 561	0	0
Finanskostnader	11	-52 454	-23 173	-47 000	-62 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 232	-20 612	-47 000	-62 200
ÅRSRESULTAT		380 629	429 551	369 174	390 090
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 629	429 551		



ØVRE SOLÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 430 514, KUNDENR. 3211
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 572 669	5 572 669
Tomt		600 000	600 000
Andre varige driftsmidler	13	61 288	83 492
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		6 252 423	6 269 090
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 989	25 921
Driftskonto OBOS-banken		546 591	368 361
Sparekonto OBOS-banken		336 366	327 512
SUM OMLØPSMIDLER		910 945	721 794
SUM EIENDELER		7 163 368	6 990 884
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 415 683	4 035 054
SUM EGENKAPITAL		4 416 883	4 036 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 545 726	1 754 664
Borettsinnskudd	15	1 050 000	1 050 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 613 737	2 817 529
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		598	14 543
Påløpte renter		28 721	13 589
Påløpte avdrag		103 429	108 969
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 748	137 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 163 368	6 990 884
Pantstillelse	17	7 794 000	7 794 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 29.2.2024, styret i Øvre Solåsen Borettslag

Hamada Reda Ibrahim Azab /s/ Silje Marlen S Andersen /s/ Chris-andre Sørum /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	937 440
Mediaprodukter	89 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 026 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 525
SUM KONSULENTHONORAR	-6 338

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 707
Drift/vedlikehold VVS	-8 671
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 947
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-87 325

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 136

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 085
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 196

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 245
SUM FINANSINTEKTER	11 222

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 454
SUM FINANSKOSTNADER	-52 454

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	6 172 669
Utskilt tomteverdi	-600 000
SUM BYGNINGER	5 572 669

Tomten ble kjøpt i 1999.
Gnr.254/bnr.99



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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Miljøskap**

Kostpris	155 428	
Avskrevet tidligere	-71 936	
Avskrevet i år	-22 204	
		61 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 288

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-22 204
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

		-5 064 000
Nedbetalt tidligere	3 309 336	
Nedbetalt i år	208 938	
		-1 545 726
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 545 726

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-1 050 000
		-1 050 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-18 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-18 011

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 050 000
Pantelån		1 545 726
Påløpte avdrag		103 429
TOTALT		2 699 155
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		5 572 669
Tomt		600 000
TOTALT		6 172 669



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561619. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Utvendige malerarbeider	Borettslaget tok ansvaret for gjennomføringen selv.
2020 - 2020	utvendig maling og vedlikehold	Det ble utført utvendig maling og vedlikehold av byggene i 2020. /montert markiser.
2019 - 2019	Avfallsløsninger	Containerskap for avfall - borettslaget har ordnet selv.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 3211 Selskapsnavn: Øvre Solåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.