



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 840 447	1 137 480
Sum inntekter		7 840 447	1 137 480
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 671	5 142
Annen driftskostnad		5 501 268	883 691
Sum kostnader		5 547 169	923 063
Driftsresultat		2 293 278	214 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 350	67
Sum finansinntekter		1 350	67
Annen finanskostnad		109 583	79 032
Sum finanskostnader		109 583	79 032
Netto finans		-108 233	-78 965
Ordinært resultat før skattekostnad		2 185 045	135 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 185 045	135 452
Årsresultat		2 185 045	135 452
Totalresultat		2 185 045	135 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 185 045	135 452
Sum overføringer og disponeringer		2 185 045	135 452



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		4 708 208	2 508 208
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 443	17 146
Sum varige driftsmidler		4 762 652	2 525 354
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 762 652	2 525 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			23 440
Andre fordringer		17 290	35 324
Sum fordringer		17 290	58 764
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		312 310	91 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 310	91 832
Sum omløpsmidler		329 600	150 595
SUM EIENDELER		5 092 252	2 675 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	101 250
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	101 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 131 001	
Udekket tap			54 044
Sum opptjent egenkapital		2 131 001	-54 044
Sum egenkapital		2 239 001	47 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 805 242	2 608 058
Sum annen langsiktig gjeld		2 805 242	2 608 058
Sum langsiktig gjeld		2 805 242	2 608 058
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		784	450
Leverandørgjeld		39 777	3 738
Annen kortsiktig gjeld		7 448	16 498
Sum kortsiktig gjeld		48 009	20 686
Sum gjeld		2 853 251	2 628 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 092 252	2 675 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361847

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 840 447	1 137 480
Sum inntekter		7 840 447	1 137 480
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 671	5 142
Annen driftskostnad		5 501 268	883 691
Sum kostnader		5 547 169	923 063
Driftsresultat		2 293 278	214 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 350	67
Sum finansinntekter		1 350	67
Annen finanskostnad		109 583	79 032
Sum finanskostnader		109 583	79 032
Netto finans		-108 233	-78 965
Ordinært resultat før skattekostnad		2 185 045	135 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 185 045	135 452
Årsresultat		2 185 045	135 452
Totalresultat		2 185 045	135 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 185 045	135 452
Sum overføringer og disponeringer		2 185 045	135 452



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

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		4 708 208	2 508 208
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 443	17 146
Sum varige driftsmidler		4 762 652	2 525 354
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 762 652	2 525 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			23 440
Andre fordringer		17 290	35 324
Sum fordringer		17 290	58 764
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		312 310	91 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 310	91 832
Sum omløpsmidler		329 600	150 595
SUM EIENDELER		5 092 252	2 675 950
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	101 250



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 000	101 250
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 131 001	
Udekket tap		54 044
Sum opptjent egenkapital	2 131 001	-54 044
Sum egenkapital	2 239 001	47 206
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 805 242	2 608 058
Sum annen langsiktig gjeld	2 805 242	2 608 058
Sum langsiktig gjeld	2 805 242	2 608 058
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	784	450
Leverandørgjeld	39 777	3 738
Annen kortsiktig gjeld	7 448	16 498
Sum kortsiktig gjeld	48 009	20 686
Sum gjeld	2 853 251	2 628 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 092 252	2 675 950



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

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

AS Solheimsgt 1

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 7382





Velkommen til generalforsamling i AS Solheimsgt 1

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 27. mars kl. 10:00 og lukker 30. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7382>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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.

Analoge stemmer

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Hege Knudsmoen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Solheimsgt 1 C 0267, Oslo

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Solheimsgt 1



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Robin Johansen fra OBOS er foreslått

Forslag til vedtak

Robin Johansen er valgt

Sak 3

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

Gunn Eva Norstad og Sirikit Lockert er valgt.

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 til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Knudsmoen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Thiis Heldal
- Martin Landberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Gunnel Maria K Sellfors
- Ingvill Hestenes



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Knudsmoen	Solheimgata 1 C
Styremedlem	Ina Thiis Heldal	Solheimgata 1 A
Styremedlem	Martin Landberg	Solheimgata 1 A
Varamedlem	Ingvill Hestenes	Solheimgata 1 A
Varamedlem	Gunnel Maria K Sellfors	Solheimgata 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann, de to varamedlemmene har også deltatt på alle de 12 styremøtene i 2022. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

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 AS Solheimsgt 1

Aksjeselskapet har økt fra 29 til 30 leiligheter og økt aksjekapitalen i 2022. Det er knyttet til aksjeselskapets salg av loft over A- oppgangen i 2017 til BA5 Invest/Snekkerkompaniet, som har utført felles tiltak i gården etter avtalen, samt utviklet og solgt loftsleiligheten i november 2022.

AS Solheimsgt. 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930743615, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Solheimsgt.

Gårds- og bruksnummer:
212 782

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Solheimsgt. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO.



Styrets arbeid

Styret har primært fulgt opp ferdigstilling av BA5 Invest/Snekkerkompaniets arbeider i gården de siste årene. Det brannforskriftsmessige i gården er oppgradert etter forskrifter, det er etablert heis i A- oppgangen og det er inngått avtaler om driften jf. fordelingsnøkkel etter vedtektene.

Aksjeselskapet ble pålagt utbedring av avløpsledning i 2021 fra vann- og avløpsetaten, og Olimb slutførte arbeidet i 2022.

Vi har hatt tolv styremøter etter generalforsamlingen på vibbo i mars.

Det ble avviklet felles vår- og høstdugnad i 2022.

Den 9 mai 2023 vil det avholdes felles dugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret har gjennom 2022 arbeidet kontinuerlig med borettslagets økonomiske situasjon og søker å ha en forsvarlig drift. Regnskapsåret 2022 har vært krevende av flere årsaker. Man har hatt kostnader knyttet til ferdigstilling og utbedring av Snekkerkompaniets arbeider i gården, som har krevet juridisk bistand og andre utgifter i sameiet. Videre har det vært større utgiftsposter som ikke har vært periodisert som har gitt dårligere likviditet i perioder.

I samråd med dette besluttet styret å øke lånet i OBOS med NOK 300 000 juni 2022. Totalt har sameiet NOK 2 805 909 i lån med flytende rente på 5,35 %. I tillegg har styret tatt grep for å periodisere store kostnadsposter som gir en jevnere belastning på likviditeten gjennom 2023.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 7 840 447,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr -5 547 169,-

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 281 591. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

AS Solheimsgt 1 har lån i OBOS Banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023 og opprettelse av ny kategori felleskostnad «A-konto heis» fra 01.01.2023 som tidligere varslet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Solheimsgt 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Solheimsgt 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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 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 selskapets 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: 81X06-1MUKJ-PTCQU-NBAJG-BXV8U-Y2G0E



AS SOLHEIMSGT 1 ORG.NR. 930 743 615, KUNDENR. 7382

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 158 716	1 136 480	1 078 000	1 248 000
Salg av loft / leilighet		6 681 730	0	0	0
Andre inntekter	3	1	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 840 447	1 137 480	1 078 000	1 248 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 300	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	-11 671	-5 142	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 998	-15 014	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 993	-83 568	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-87 286	-27 967	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-4 620 129	-122 386	-150 000	-160 000
Forsikringer		-131 471	-113 053	-118 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-351 460	-335 782	-284 300	-397 000
Energi/fyring		-9 857	-5 797	-5 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 089	-114 589	-116 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-77 985	-65 534	-52 000	-78 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 547 169	-923 063	-867 600	-1 065 800
DRIFTSRESULTAT		2 293 278	214 417	210 400	182 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 350	67	0	0
Finanskostnader	12	-109 583	-79 032	-81 000	-134 232
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 233	-78 965	-81 000	-134 232
ÅRSRESULTAT		2 185 045	135 452	129 400	47 968
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 131 001	0		
Reduksjon udekket tap		54 044	135 452		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 658 108	2 458 108
Tomt		50 100	50 100
Andre varige driftsmidler	14	54 443	17 146
SUM ANLEGGSMIDLER		4 762 652	2 525 354
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	59
Kundefordringer		0	23 440
Forskuddsbetalte kostnader		17 255	35 265
Driftskonto OBOS-banken		311 589	91 117
Sparekonto OBOS-banken		721	715
SUM OMLØPSMIDLER		329 600	150 595
SUM EIENDELER		5 092 252	2 675 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
	282 375		
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	108 000	101 250
Opptjent egenkapital		2 131 001	0
Udekket tap		0	-54 044
SUM EGENKAPITAL		2 239 001	47 206
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 805 242	2 608 058
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 805 242	2 608 058
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 448	16 498
Leverandørgjeld		39 777	3 738
Påløpte renter		784	450
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 009	20 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 092 252	2 675 950
Pantstillelse	17	2 900 000	2 900 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.02.2023
Styret i AS Solheimsgt 1

Hege Knudsmoen /s/

Ina Thiis Heldal /s/

Martin Landberg /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 KLASIFISERING 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	1 091 728
Eiendomsskatt	66 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 158 716

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	1

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 998.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 000
OBOS Prosjekt AS	-12 747
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 540
Andre konsulentonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-87 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-4 481 730
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 481 730
Drift/vedlikehold bygninger	-1 508
Drift/vedlikehold VVS	-69 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 746
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 135
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 321
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 620 129

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

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

Eiendomsskatt	-67 008
Vann- og avløpsavgift	-172 920
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-107 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-351 460

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 349
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 064
Renhold ved firmaer	-44 890
Snørydding	-8 553
Andre fremmede tjenester	-605
Trykksaker	-256
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-20
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 985

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Andre renteinntekter	946
SUM FINANSINNTEKTER	1 350

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 717
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 357
Renter på leverandørgjeld	-599
Andre rentekostnader	-910
SUM FINANSKOSTNADER	-109 583

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger	2 458 108
Tilgang i år, Heis	2 200 000
SUM BYGNINGER	4 658 108

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.212/bnr.782

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Tilgang 2018	36 000	
Avskrevet tidligere	-18 854	
Avskrevet i år	-5 142	
		12 004

Vaskemaskin

Tilgang 2022	48 968	
Avskrevet i år	-6 529	
		42 439

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **54 443**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-11 671****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	108 000
fordelt på 675 aksjer à kr 150.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	108 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lån nr. 9820.78.36729, refinansiert		
Opprinnelig 2019	-2 836 750	
Nedbetalt tidligere	228 692	
Nedbetalt i år	2 608 058	
		0

OBOS-banken

Lån nr. 9820.80.35061		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2022	-2 862 747	
Nedbetalt i år	57 505	
		-2 805 242

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 805 242**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 805 242
TOTALT	2 805 242

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

Bygninger	4 658 108
Tomt	50 100
TOTALT	4 708 208



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3977747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



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 27.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.23

Selskapsnummer: 7382 **Selskapsnavn:** AS Solheimsgt 1

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunn Eva Norstad og Sirikit Lockert er valgt.</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 30 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hege Knudsmoen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ina Thiis Heldal

Martin Landberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gunnel Maria K Sellfors

Ingvill Hestenes

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.