



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 905 285
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 511 608	
Sum inntekter		9 511 608	0
Kostnader			
Lønnskostnad		274 658	
Annen driftskostnad		9 521 699	
Sum kostnader		9 796 357	0
Driftsresultat		-284 749	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 446	
Sum finansinntekter		146 446	0
Annen finanskostnad		6 493	
Sum finanskostnader		6 493	0
Netto finans		139 953	0
Resultat før skattekostnad		-144 796	0
Årsresultat		-144 796	0
Totalresultat		-144 796	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 796	
Sum overføringer og disponeringer		-144 796	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		154 250	
Sum varige driftsmidler		154 250	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		154 250	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		138 092	-3 617
Andre fordringer		44 881	
Sum fordringer		182 973	-3 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 370 522	3 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 370 522	3 617
Sum omløpsmidler		4 553 496	0
SUM EIENDELER		4 707 746	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 050 527	
Sum opptjent egenkapital		4 050 527	
Sum egenkapital		4 050 527	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		600 150	
Skyldige offentlige avgifter		15 802	
Annen kortsiktig gjeld		41 267	
Sum kortsiktig gjeld		657 219	0
Sum gjeld		657 219	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 707 746	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 579448

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 905 285
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 920 905 285
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 511 608	
Sum inntekter		9 511 608	0
Kostnader			
Lønnskostnad		274 658	
Annen driftskostnad		9 521 699	
Sum kostnader		9 796 357	0
Driftsresultat		-284 749	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 446	
Sum finansinntekter		146 446	0
Annen finanskostnad		6 493	
Sum finanskostnader		6 493	0
Netto finans		139 953	0
Resultat før skattekostnad		-144 796	0
Årsresultat		-144 796	0
Totalresultat		-144 796	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 796	
Sum overføringer og disponeringer		-144 796	



Organisasjonsnr: 920 905 285
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		154 250	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		154 250	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		138 092	-3 617
Andre fordringer		44 881	
Sum fordringer		182 973	-3 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 370 522	3 617
Sum omløpsmidler		4 553 496	0
SUM EIENDELER		4 707 746	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 050 527	
Sum opptjent egenkapital	4 050 527	
 Sum egenkapital	 4 050 527	 0
 Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
 Sum langsiktig gjeld	 0	 0
 Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	600 150	
Skyldige offentlige avgifter	15 802	
Annen kortsiktig gjeld	41 267	
Sum kortsiktig gjeld	657 219	0
 Sum gjeld	 657 219	 0
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 4 707 746	 0



Organisasjonsnr: 920 905 285
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 929
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1



Velkommen til årsmøte i SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 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 3. juni kl. 18:00 og lukker 6. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/929>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstrautgift rettsak
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Marte Guldahl fra Obos foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Marte Guldahl er valgt.

Sak 2

Valg av en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Jens Dag Vatendal

Forslag til vedtak

Protokollvitne er Jens Dag Vatendal

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0929 Solheimstunet Boligsameie 1.pdf
2. 0929 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

Sak 6

Ekstrautgift rettsak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fortsette å ha med tidligere styremedlem Ibrahim Ali i pågående rettsak. Styret ønsker derfor å gi han honorar utenom styrehonoraret for 2025. Beløp 15.000,-

Forslag til vedtak
Styret ønsker å fortsette å ha med tidligere styremedlem Ibrahim Ali i pågående rettsak. Styret ønsker derfor å gi han honorar utenom styrehonoraret for 2025. Beløp 15.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Gifstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Ramberget Davidsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Olsen

Sak 8

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av erfaringer styret har hatt ønsker styret og gjøre noen endringer i husordensreglene,

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- Det skal generelt være nattero i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. (Eksempelvis skal det ikke spilles høy og sjenerende musikk, eller bruke husholdningsmaskiner i dette tidsrommet). Musikkundervisning tillates bare etter avtale med sameiets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

OPPUSSING/RENOVERING AV BOLIG

Ved større endringer må man være påpasselig med å ikke endre/skade faste installasjoner som f.eks. ventilasjon og radiator installasjonene.

Det er ikke lov å installere motorisert kjøkken-vifte / avtrekk, da dette vil forstyrre ventilasjonen for alle leilighetene i oppgangen. Du må heller ikke skru på ventilasjons lukene, de er innregulert for din leilighet.

Det er lytt! Husk at noen bor over, under og ved siden av deg. Ta hensyn til naboene dine!

Du må informere dine naboer dersom det er planlagt støyende arbeider over tid. Lyden sprer seg til store deler av blokken. Du kan f.eks. legge ut et oppslag på Vibbo, hvor du informerer om estimert tidsrom på arbeidet og kontaktinformasjon.

Støyende aktiviteter eksempelvis boring, sliping og banking er bare tillatt mandag til fredag mellom kl. 08.00 - 20.00. Lørdager mellom kl. 10.00 -16.00.



Det er ikke tillatt å drive med støyende aktiviteter på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager i samsvar med lov om helligdagsfred.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Vi har avholdt 15 styremøter i løpet av driftsåret 2024.

Vi har gjennomført dugnad.

Vi har tatt oss av løpende vedlikehold

Administrerer og videre fakturerer felles måkeavtale

Administrerer bestilling av postkasse skilt

Administrerer bestilling av nøkler

Utarbeidet budsjett

Følger opp budsjett og økonomi

Gjennomført 2 ekstra ordinære årsmøter

Gjennomføring av installasjonen av OBOS nett

Saken mot USBL

• Vi har hatt dialog med våre advokater gjennom hele året. Vi har jobbet med innhenting av fagkyndige til tredjeparts kontroller på våre reklamasjoner. Hvert med å organisere og avholdt befaringer.

Vi har hatt 5 dager i retten og mange forberedelses møter.

Vi jobber med ankesak og nye forberedelser som fortsetter i 2025

Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei

Vi har nå prøvd over lang tid å få utbyggerne og Lørenskog kommune til å ordne opp for seg i Astrids vei. Vi satt i gang rettslig skritt

Avfalls sug

Kommunen kontaktet oss om tilkobling av avfalls sug. Det viser seg at avfalls suget ikke er ferdig stilt og har flere mangler. Inspeksjonslukene i garasjeanlegget er asfaltert over.

Dette er en ny sak som styret må ta seg av mot USBL og kommunen 2025.

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder Tone Gifstad

Styremedlem Ibrahim Khidair Ali

Styremedlem Morten Grønstad

Styremedlem Bård Hallgeir Haugen

Varamedlem Grethe Helene R. Olsen

Styret:

Du kan 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](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solheimstunet Boligsameie 1:



Sameiet består av 160 seksjoner.

Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

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

Solheimstunet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er PWC

Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5307938.

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. 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.



Til årsmøtet i Solheimstunet Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimstunet Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 920905285-Solheimstunet Boligsameie 1.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 920 905 285, KUNDENR. 929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 500 518	9 466 799	9 886 000	9 797 000
Andre inntekter	3	11 090	1 130	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 511 608	9 467 929	9 886 000	9 797 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 941	-38 099	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-240 717	-210 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar		0	-11 918	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-190 000	-195 550	-199 000	-199 000
Konsulenthonorar	6,17	-1 358 545	-253 650	-293 000	-329 000
Drift og vedlikehold	7	-894 743	-969 283	-761 000	-894 000
Forsikringer		-474 919	-406 367	-492 000	-540 000
Kommunale avgifter	8	-3 237 443	-2 594 707	-3 591 000	-4 131 000
Solheimstunet Garasjesameie		-145 200	0	0	0
Energi/fyring	9	-2 281 836	-2 099 589	-2 600 000	-2 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 333	-742 832	-360 612	-375 000
Andre driftskostnader	10	-537 681	-146 082	-684 000	-778 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 796 357	-7 668 077	-9 233 612	-9 760 000
DRIFTSRESULTAT		-284 749	1 799 852	652 388	37 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	146 446	101 450	0	0
Finanskostnader	12	-6 493	-21 371	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		139 953	80 079	0	-1 000
ÅRSRESULTAT		-144 796	1 879 931	652 388	36 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-144 796			



SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 920 905 285, KUNDENR. 929

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	154 250	0
SUM ANLEGGSMIDLER		154 250	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		138 092	36 520
Forskuddsbetalte kostnader		29 196	504 564
Andre kortsiktige fordringer	14	15 685	767 950
Driftskonto OBOS-banken		225 260	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 471	0
Sparekonto OBOS-banken		4 133 792	0
Innskudd i andre banker		0	4 158 428
SUM OMLØPSMIDLER		4 553 496	5 467 462
SUM EIENDELER		4 707 746	5 467 462
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 050 527	4 195 323
SUM EGENKAPITAL		4 050 527	4 195 323
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	137 861
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	137 861
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 267	5 882
Leverandørgjeld		600 150	867 007
Påløpne renter		0	79
Skyldige offentlige avgifter	16	15 802	0
Annen kortsiktig gjeld		0	261 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 219	1 134 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 707 746	5 467 462
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.05.2025
Styret i Solheimstunet Boligsameie 1

Tone Gifstad

Bård Hallgeir Haugen

Morten Grønstad

Ibrahim Khidair Ali

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	8 685 048
Internett	388 566
Avdrag/renter	236 240
Felleskostnader næring	190 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 500 518

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse inntekter	10 275
Gebyr	215
Skiit	600
SUM ANDRE INNETEKTER	11 090

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 941
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 941

Det har ikke vært ansatte i selskapet.

Det er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Vedtatt honorar til styret som gjelder for perioden 2023/2024, er på kr 210 000.

I tillegg er det utbetalt kr 30 717 til styret for tapt arbeidsinntekt i forbindelse med rettsak.

Styreleder har fått dekket kjøp av telefon av selskapet, kr 15 685.

Styret har i tillegg fått dekket servering for kr 3 143, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 075 513
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 313
Branningeniøren AS	-3 625
Sintef AS	-33 004
PX Solution AS	-95 688
Heiskonsulenten AS	-7 450
Utne Prosjekt AS	-13 406
Norconsult AS	-111 547
SUM KONSULENTHONORAR	-1 358 545

Se note 17 angående juridisk bistand.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 569
Drift/vedlikehold VVS	-61 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 695
Drift/vedlikehold heisanlegg	-487 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 631
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 350
Kostnader dugnader	-2 397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-894 743

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 400 727
Renovasjonsavgift	-836 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 237 443

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-586 324
Fjernvarme	-1 695 512
SUM ENERGI / FYRING	-2 281 836

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 775
Container	-14 361
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 203
Datautstyr	-569
Annet driftsmateriale	-488
Vaktmestertjenester	-124 233
Renhold ved firmaer	-237 452
Snørydding	-87 836
Andre fremmede tjenester	-32 878



Kontor- og datarekvisita	-2 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 143
Andre kontorkostnader	-5 228
Bank- og kortgebyr	-3 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 681

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter bankinnskudd	144 923
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 523
SUM FINANSINTEKTER	146 446

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-4 343
Renter på leverandørgjeld	-2 150
SUM FINANSKOSTNADER	-6 493

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

4 MC plasser Solheimstunet Garasjesameie	
Tilgang 2024	154 250
	154 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	154 250

Garasjeplassene avskrives ikke.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	15 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 685

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. innfrielse var 7,20 %. Løpetiden var 5 år.

Opprinnelig 2019	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	1 062 139
Nedbetalt i år	137 861

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0
------------------------------------	----------

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 331
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 802



NOTE: 17

JURIDISK BISTAND

Selskapet har pådratt seg juridiske kostnader på kr 1.075.513,- i forbindelse med en sak i tingretten. Kostnadene er knyttet til en pågående tvist med sameiets utbygger, USBL, angående flere reklamasjoner. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de ulike sakene:

- 1. Inngangspartier:** Grunnen beveger seg om vinteren (telehiv), som som ødelegger dørene. Sameiet vant denne saken, men USBL har anket.
- 2. Støynivå fra veien:** Vinduene er for dårlige, og selskapet ligger i rød sone for støy. Selskapet tapte denne saken, da dommeren mente at seksjonseierne må reklamere selv. Sameiet har anket.
- 3. Heiser:** Heisene har en høy andel stans og er montert slurvete. Sameiet vant denne saken, og den er ikke anket.
- 4. Ventilasjon i inneboder:** Det mangler ventilasjon i inneboder. Sameiet tapte denne saken, da retten mente styret ikke kan reklamere for seksjonene. Sameiet har anket.
- 5. Dunking i rørene på badet:** Sameiet tapte denne saken, da dommeren mente at seksjonseierne må reklamere selv. Sameiet har valgt å ikke anke denne saken videre.

Det foreligger en risiko for at saken kan medføre ytterligere kostnader for sameiet, da både sameiet og USBL har anket flere av sakene. Sameiet må også regne med kostnader til advokat og nye tredjepartskontroller. Ankesaken skal opp i november 2025.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 929 Selskapsnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 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 Valg av møteleder</p> <p>Marte Guldahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av en eier som protokollvitne</p> <p>Protokollvitne er Jens Dag Vatendal</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

- For
 Mot

Sak 6 Ekstrautgift rettsak

Styret ønsker å fortsette å ha med tidligere styremedlem Ibrahim Ali i pågående rettsak. Styret ønsker derfor å gi han honorar utenom styrehonoraret for 2025. Beløp 15.000,-

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tone Gifstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Mona Ramberget Davidsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Grethe Olsen

Sak 8 Endring av husordensregler

Husordensreglene endres

- For
 Mot



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.