



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 120 568
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 357 228	3 411 484
Sum inntekter		3 357 228	3 411 484
Kostnader			
Lønnskostnad		186 556	216 297
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 076	9 076
Annen driftskostnad		2 136 166	1 980 927
Sum kostnader		2 331 798	2 206 300
Driftsresultat		1 025 430	1 205 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 914	1 742
Sum finansinntekter		12 914	1 742
Annen finanskostnad		657 699	449 732
Sum finanskostnader		657 699	449 732
Netto finans		-644 785	-447 990
Ordinært resultat før skattekostnad		380 645	757 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		380 645	757 194
Årsresultat		380 645	757 194
Totalresultat		380 645	757 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 645	757 194
Sum overføringer og disponeringer		380 645	757 194



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		33 459 301	33 459 301
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 152	27 228
Sum varige driftsmidler		33 477 453	33 486 529
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 569	
Sum finansielle anleggsmidler		63 569	0
Sum anleggsmidler		33 541 022	33 486 529
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	58 569
Andre fordringer		97 616	102 363
Sum fordringer		97 651	160 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 007	2 761 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 007	2 761 624
Sum omløpsmidler		2 704 658	2 922 556
SUM EIENDELER		36 245 680	36 409 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 743 810	11 363 165
Sum opptjent egenkapital		11 743 810	11 363 165
Sum egenkapital		11 749 610	11 368 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 162 499	23 751 523
Øvrig langsiktig gjeld		1 271 253	1 208 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 433 752	24 959 523
Sum langsiktig gjeld		24 433 752	24 959 523
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 204	2 472
Leverandørgjeld		11 874	21 686
Skyldige offentlige avgifter		5 919	9 504
Annen kortsiktig gjeld		39 321	46 934
Sum kortsiktig gjeld		62 318	80 597
Sum gjeld		24 496 070	25 040 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 245 680	36 409 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431599

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 120 568
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 950 120 568
SOLBRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 357 228	3 411 484
Sum inntekter		3 357 228	3 411 484
Kostnader			
Lønnskostnad		186 556	216 297
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 076	9 076
Annen driftskostnad		2 136 166	1 980 927
Sum kostnader		2 331 798	2 206 300
Driftsresultat		1 025 430	1 205 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 914	1 742
Sum finansinntekter		12 914	1 742
Annen finanskostnad		657 699	449 732
Sum finanskostnader		657 699	449 732
Netto finans		-644 785	-447 990
Ordinært resultat før skattekostnad		380 645	757 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		380 645	757 194
Årsresultat		380 645	757 194
Totalresultat		380 645	757 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 645	757 194
Sum overføringer og disponeringer		380 645	757 194



Organisasjonsnr: 950 120 568
SOLBRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 33 459 301 33 459 301

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

Sum varige driftsmidler 33 477 453 33 486 529

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 63 569

Sum finansielle anleggsmidler 63 569 0

Sum anleggsmidler 33 541 022 33 486 529

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 35 58 569

Andre fordringer 97 616 102 363

Sum fordringer 97 651 160 932

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 607 007 2 761 624

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 607 007 2 761 624

Sum omløpsmidler 2 704 658 2 922 556

SUM EIENDELER 36 245 680 36 409 084

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital	5 800	5 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 743 810	11 363 165
Sum opptjent egenkapital	11 743 810	11 363 165
Sum egenkapital	11 749 610	11 368 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 162 499	23 751 523
Øvrig langsiktig gjeld	1 271 253	1 208 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 433 752	24 959 523
Sum langsiktig gjeld	24 433 752	24 959 523
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 204	2 472
Leverandørgjeld	11 874	21 686
Skyldige offentlige avgifter	5 919	9 504
Annen kortsiktig gjeld	39 321	46 934
Sum kortsiktig gjeld	62 318	80 597
Sum gjeld	24 496 070	25 040 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 245 680	36 409 084



Organisasjonsnr: 950 120 568
SOLBRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Solbrå Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 4748





Velkommen til årsmøte i Solbrå Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 18:00 og lukker 13. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4748>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Levering av stemmeseddel

Vedlagte stemmeseddel leveres i utfylt og signert stand i postkassen til styret innen 13. mai kl. 18:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkjøp av hjertestarter(e)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,



Styret i Solbrå 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller forslutte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Even Sveen Oppegaard fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Even Sveen Oppegaard er valgt.

Sak 2

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 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

Randi Gravdal og Brith Hagen 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. 4748 Årsrapport og årsregnskap for 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 6

Innkjøp av hjertestarter(e)

Forslag fremmet av:

Laila E. Westwold i Solbrå 1C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har sjekket med Røde kors og en helautomatisk starter koster ca. kr. 16000,-

Det kan i så fall være fornuftig med en starter i hver blokk.



En hjertestarter skal kunne brukes av de fleste uten noen form for opplæring, men Røde Kors tilbyr kurs til ca kr. 10000,- for inntil 15 personer.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave å gå til innkjøp av en hjertestarter til hver blokk, samt undersøke om det er interesse for opplæring i form av kurs.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS` generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Mette Engelsvoll
- Guro Holter
- Joakim Løvhaug Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Laila E. Westvold
- Trond Martinsen



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:

- Rune Ottosen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joakim Løvhaug Hansen

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aud Halvorsen
- Kjell Arve Folstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Ottosen	Solbrå 2 C
Nestleder	Kjetil Pedersen	Trollheggvegen 5
Styremedlem/sekretær	Guro Holter	Solbrå 2 C
Styremedlem	May Elisabeth Andersen	Solbrå 1 B
Styremedlem	Anne Mette Engelsvoll	Solbrå 1 C
Varamedlem	Trond Martinsen	Solbrå 1 A
Varamedlem	Laila E. Westvold	Solbrå 1 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Ottosen Solbrå 2 C

Varadelegert

Kjetil Pedersen Trollheggvegen 5

Valgkomiteen

Kjell Arve Folstad Solbrå 1 C

Aud Helen Halvorsen Solbrå 2 A

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 Solbrå Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter.

Solbrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950120568, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 45

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.

Solbrå Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter i perioden. Det har ikke vært utført noen store vedlikeholdsprosjekter i perioden utover normalt vedlikehold. Av behandlede saker kan nevnes oppfølging av borettslagets økonomi og løpende vedlikehold og utbedringer. Oppfølging av serviceavtaler, godkjenning av nye andelshavere, fremleie mm. Det er omsatt 5 andeler i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av vinduer og radontiltak.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune er budsjettet med kr 839 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Solbrå Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

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

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solbrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4748 Årsrapport og årsregnskap for 2022.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SOLBRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 950 120 568, KUNDENR. 4748

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 841 959	9 853 956	2 841 959	2 642 340
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	380 645	757 194	876 200	93 200
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 076	9 076	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -589 024	-7 778 267	-675 000	-500 000
Innsk. øremerk. bankkto	-316	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-199 619	-7 011 997	201 200	-406 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 642 340	2 841 959	3 043 159	2 235 540

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 704 658	2 922 556
Kortsiktig gjeld	-62 318	-80 597
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 642 340	2 841 959



SOLBRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 568, KUNDENR. 4748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 355 530	3 339 492	3 406 000	3 698 000
Andre inntekter	3	1 698	71 992	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 357 228	3 411 484	3 406 000	3 698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-123 156	-151 297	-176 000	-178 000
Styrehonorar	5	-63 400	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	14	-9 076	-9 076	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 600	-6 100	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-141 765	-137 635	-141 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-20 265	-11 065	-10 000	-8 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-329 778	-488 506	-225 000	-725 000
Forsikringer		-125 628	-118 577	-124 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-918 018	-618 465	-820 000	-839 000
Energi/fyring		-127 683	-137 650	-95 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 441	-325 127	-338 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-144 189	-126 001	-130 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 331 798	-2 206 300	-2 142 800	-2 720 800
DRIFTSRESULTAT		1 025 430	1 205 184	1 263 200	977 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 914	1 742	0	0
Finanskostnader	12	-657 699	-449 732	-387 000	-884 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-644 785	-447 990	-387 000	-884 000
ÅRSRESULTAT		380 645	757 194	876 200	93 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 645	757 194		



SOLBRÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 568, KUNDENR. 4748

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 245 121	33 245 121
Tomt		214 180	214 180
Andre varige driftsmidler	14	18 152	27 228
Miljøbankkonto, øremerket		63 569	0
SUM ANLEGGSMIDLER		33 541 022	33 486 529
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	58 569
Forskuddsbetalte kostnader		96 013	90 320
Andre kortsiktige fordringer	15	1 603	12 044
Driftskonto OBOS-banken		762 042	1 951 250
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 800	4 875
Sparekonto OBOS-banken		1 840 165	805 499
SUM OMLØPSMIDLER		2 704 658	2 922 556
SUM EIENDELER		36 245 680	36 409 084

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		11 743 810	11 363 165
SUM EGENKAPITAL		11 749 610	11 368 965

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 162 499	23 751 523
Borettsinnskudd	17	1 208 000	1 208 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	63 253	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 433 752	24 959 523

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		11 874	21 686
Skyldige offentlige avgifter	19	5 919	9 504
Påløpte renter		5 204	2 472
Annen kortsiktig gjeld	20	39 321	46 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 318	80 597

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 245 680	36 409 084
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	32 808 000	32 808 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.04.2023
Styret i Solbrå Borettslag

Rune Ottosen Kjetil Pedersen Guro Holter

May Elisabeth Andersen Anne Mette Engelsvoll

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

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	3 270 504
Leie	62 976
Strøm elbil	18 450
Garasje	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 355 530

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Rest tjenesteleilighet	1 698
SUM ANDRE INNETEKTER	1 698

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

Ordinær lønn	-110 838
Påløpte feriepenger	-11 656
Arbeidsgiveravgift	-22 821
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Refusjon sykepenger	25 648
Gaver til ansatte	-883

SUM PERSONALKOSTNADER -123 156

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 63 400.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 845
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420

SUM KONSULENTHONORAR -20 265**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 663
Drift/vedlikehold elektro	-27 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 794
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 007
Kostnader leiligheter, lokaler	-999

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -329 778

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

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

Eiendomsskatt	-269 509
Vann- og avløpsavgift	-409 661
Renovasjonsavgift	-238 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-918 018

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 818
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 597
Verktøy og redskaper	-549
Driftsmateriell	-1 659
Vaktmestertjenester	-55 358
Snørydding	-22 875
Andre fremmede tjenester	-2 219
Kontor- og datarekvisita	-3 077
Andre kontorkostnader	-7 469
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 100
Bank- og kortgebyr	-2 469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 189

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 937
SUM FINANSINNTEKTER	12 914

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-657 699
SUM FINANSKOSTNADER	-657 699

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	6 620 894
Tilgang 2002	185 485
Tilgang 2003	167 680
Tilgang 2009	8 875 963
Tilgang 2010	220 488
Tilgang 2019	3 363 377
Tilgang 2020	8 214 432
Tilgang 1992	46 800
Tilgang 1998	5 550 003
SUM BYGNINGER	33 245 121

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.8/bnr.45

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2408.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Andre anleggsmidler**

Kostpris	83 073
Avskrevet tidligere	-55 845
Avskrevet i år	-9 076
	18 152
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 152

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 076**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	1 603
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 603

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-18 551 665
Nedbetalt tidligere	-5 199 858
Nedbetalt i år	589 024
	-23 162 499
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 162 499

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-1 208 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 208 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-63 253
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-63 253

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 119
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 919

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 656
Påløpte kostnader	-27 665
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 321

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	1 208 000
Pantelån	23 162 499
TOTALT	24 370 499

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

Bygninger	33 245 121
Tomt	214 180
TOTALT	33 459 301



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560663. 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

2010 - 2010	Molock	
2009 - 2009	Nye garasjer	Nye garasjer
2003 - 2003	Porttelefon	
2001 - 2002	Balkonger	
1992 - 1992	Brannskillere	



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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.23

Selskapsnummer: 4748 **Selskapsnavn:** Solbrå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Even Sveen Oppegaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Randi Gravdal og Brith Hagen 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 kr 70 000,-.

For

Mot

Sak 6 Innkjøp av hjertestarter(e)

Styret får i oppgave å gå til innkjøp av en hjertestarter til hver blokk, samt undersøke om det er interesse for opplæring i form av kurs.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anne Mette Engelsvoll

Guro Holter

Joakim Løvhaug Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Laila E. Westvold

Trond Martinsen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Rune Ottosen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Joakim Løvhaug Hansen

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Aud Halvorsen

Kjell Arve Folstad

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.