



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 813 481	1 641 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 813 481</b>	<b>1 641 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 761 369	1 501 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 875 469</b>	<b>1 615 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 987</b>	<b>26 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 462	13 625
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 462</b>	<b>13 625</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 462</b>	<b>13 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 526	39 769
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		161 318	175 065
Sum varige driftsmidler		161 318	175 065
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		161 318	175 065
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 762	7 130
Andre fordringer		68 933	92 846
Sum fordringer		141 695	99 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 843 150	1 720 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 843 150	1 720 323
Sum omløpsmidler		1 984 845	1 820 298
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 836 945	1 851 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 836 945</b>	<b>1 851 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 836 945</b>	<b>1 851 471</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 958	63 855
Annen kortsiktig gjeld		184 260	80 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 217</b>	<b>143 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 217</b>	<b>143 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 527779

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 855 018  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 813 481	1 641 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 813 481</b>	<b>1 641 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 761 369	1 501 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 875 469</b>	<b>1 615 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 987</b>	<b>26 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 462	13 625
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 462</b>	<b>13 625</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 462</b>	<b>13 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 526	39 769
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		161 318	175 065
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		161 318	175 065
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 762	7 130
Andre fordringer		68 933	92 846
Sum fordringer		141 695	99 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 843 150	1 720 323
Sum omløpsmidler		1 984 845	1 820 298
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 836 945	1 851 471
Sum opptjent egenkapital	1 836 945	1 851 471
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 836 945</b>	<b>1 851 471</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 958	63 855
Annen kortsiktig gjeld	184 260	80 037
Sum kortsiktig gjeld	309 217	143 892
<b>Sum gjeld</b>	<b>309 217</b>	<b>143 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>



Organisasjonsnr: 989 855 018  
SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5655

Solhaven Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Solhaven Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 17:00, Lokalene til Den Islandske menigheten, Pilestredet Park 20.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedlikehold og utbedring
7. Bruk av vedlikeholdsfond 2024/2025
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Solhaven Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport - 5655.pdf

Sak 6

## Vedlikehold og utbedring

Forslag fremmet av:  
Trygve Hestdal Strand

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Et av de viktigste ansvarene for et styre i sameier er ansvaret for bygningsmassen. Styret har ansvaret for at feil utbedres, og at bygningsmassen vedlikeholdes.

Solhaven boligsameie er nå ca 18 år uten at vesentlig vedlikehold er utført.

Eksempler på dette er:

Lovpålagt brannvern. Der er det allerede funnet avvik som ikke er lukket.



Sprukket og tørt trepanel på balkongene og trespiler på klatrevegger for planter. Skitne utvendige vegger med grønske som trenger vask og maling. Det bør også vurderes maling av utvendige dører og vinduer. Sedumtaket bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes/utbedres.

Innvendige overflater: Vegger, gulv og dører er også merket av 18 års slitasje og bør vurderes vasket, malt og eventuelt utbedret.

Vis sitert innhold

Sprukket og tørt trepanel på balkongene og trespiler på klatrevegger for planter. Skitne utvendige vegger med grønske som trenger vask og maling. Det bør også vurderes maling av utvendige dører og vinduer. Sedumtaket bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes/utbedres.

Innvendige overflater: Vegger, gulv og dører er også merket av 18 års slitasje og bør vurderes vasket, malt og eventuelt utbedret.

Dette er bare eksempler på hva som bør avklares i løpet av kort og lengre tid.

**Forslag til vedtak**

Styret engasjerer snarest nødvendig bistand for utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for nærmeste 2 og 5 år. Tilstandsrapporten må inneholde estimerte kostnader og bør være klar innen oktober 2024. Styret må sørge for at det er nok penger til kortsiktig og langsiktig vedlikehold.

Sak 7

## Bruk av vedlikeholdsfond 2024/2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 210.000 til nødvendig oppgradering av brannsystemer.
- Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 240.000 til innvendig oppgradering av inngangspartiet.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 210 000 til oppgradering av brannsystemer og inntil NOK 240 000 til innvendig oppgradering av inngangspartiet.

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

**Sak 9**

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Vatne	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Amela Koluder	Pilestredet Park 28
Styremedlem	Sandra Nilsen	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Are Annesønn Kalstad	Pilestredet Park 28
Varamedlem	Berit Syrstad	Pilestredet Park 28

### Valgkomiteen

Hans Peter Eriksen	Pilestredet Park 28
Trygve Hestdal Strand	Pilestredet Park 28

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller e-post [solhaven@styrerommet.no](mailto:solhaven@styrerommet.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Solhaven Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Solhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989855018, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208      916

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

Solhaven Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har siden Årsmøte i 2023 avholdt 14 styremøter, samt noe oppfølging via e-post og telefon. I tillegg er det gjennomført div. styremøter i Pilestredet Park Utenomhus (PPU), Pilestredet Park Garasjesameie (PPG) og Pilestredet Park Økodrift (PPØ), hvor Solhaven er representert med styremedlemmer. Berit Syrstad ble i 2023 valgt som vararepresentant i styret til PPØ for perioden 2023-25. Anders Vatne sitter p.t. i valgkomiteen i PPØ.

Årsmøte i 2023 vedtok å bevilge midler til oppgradering av inngangspartiet, basert på skisser fra arkitektfirmaet Heggland & Koxvold. Styret har brukt mye tid på dette prosjektet, spesielt for å få ned prisene. Entreprenørkostnadene har de siste årene steget svært mye, så også for dette prosjektet. Utgifter til arkitekt er også blitt noe dyrere enn forutsatt. Dette både m.h.t bistand i forhandlinger med entreprenører, men også i forhold til søknad til Plan & Bygningsetaten. Status for prosjektet p.t. er at det er inngått avtale med Entreprenør Olaf E. Eriksen for utvendig oppgraderingen inkl. skifte av inngangsdør. I avtalen ligger det et forbehold om endelig godkjenning fra Plan og Bygg. Det er også inngått avtale for det innvendige oppgradering av inngangspartiet, men det er tatt forbehold om godkjenning fra Årsmøte i Solhaven.

Som en del av beslutningen om oppgradering inngangspartiet vedtok Årsmøte i 2023 å investere i nytt callinganlegg. Det gamle anlegget fungerte ikke i flere leiligheter, og nytt anlegg ble installert i februar. Både implementering og bruk av det nye systemet har etter styrets oppfattelse vært svært bra. Det har vært noen få utfordringer i forhold til bestilling av ekstrautstyr. Ringeklokkene i de enkelte leiligheter ble dessverre koblet ut ved installeringen av nytt callinganlegg. Etter en periode ble dette løst. Det arbeides for et opplegg hvor man kan benytte de utvendige bryterne, men installere nye klokker (fjerne gammelt videoapparat). Det nye callinganlegget kan forholdsvis enkelt flyttes til ny inngangsdør.

Styret har fått bistand fra Trygve Strand til gjennomgang av status for brannsikkerheten i eiendommen. Det ble avdekket flere forhold som må og bør utbedres. Styret har fokus på dette og arbeider målrettet for å utbedre alle lovpålagte avvik. Man har valgt å starte arbeidet med de punktene styret anser som mest kritisk. I februar/mars ble alle brannalarmer byttet i leilighetene. De nye alarmene har sensorer både for varme og røyk. Det arbeides nå med å skifte ut alle ledelys i korridorer og trappeoppgang.

En del gamle sykler ble fjernet fra sykkelboden i april. Det henstilles til at alle sykler blir satt i sykkelstativene.

Det er lagt mer fokus på informasjon via Vibbo. Styret ønsker at det skal bli lettere å finne relevant informasjon for både eiere og beboere. Det er laget flere «faste» områder på Vibbo hvor man finner relevant informasjon. Det vil arbeides ytterligere med dette. I tillegg benyttes Vibbo til direkte informasjon ved aktuelle hendelser. Styret ber alle sameiere å påse at korrekt informasjon om både eier og evt. leietaker til enhver tid er oppdatert i Vibbo.

**Vedlikehold 2024/25**

I 2023 ble det betalt inn kr 229 260 til vedlikeholdsfondet, se note 2 i regnskapet.

Pr. 1. mai 2024 var sameiets vedlikeholdsfond på NOK 1 664 362. Før uttak i 2024 vil vedlikeholdsfondet ved årsskiftet 2024/25 være på NOK 1 811 593. Det vil bli innbetalt kr 252 396 til vedlikeholdsfondet i 2024. Beslutter årsmøtet forslag til bruk av vedlikeholdsfondet for 2024/25, hvor alle utgiftene blir ført i 2024 vil vedlikeholdsfondet ved



årsskiftet trolig være på NOK 1 361 593 inkl. poster som er inkl. i budsjettet for 2024.

#### Bruk av vedlikeholdsfond 2024/25

##### Forslag til vedtak

- Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 210.000 til nødvendig oppgradering av brannsystemer.
- Styret gis fullmakt til å benytte inntil NOK 240.000 innvendig oppgradering av inngangspartiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling for å dekke kostnadene fra Ecoguard, se note 2.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulenthonorar, kommunale avgifter, energi og andre driftskostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 675 628.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 299 200.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

### Forsikring

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene, 10 % økning i innkreving til vedlikeholdsfondet og 4 % økning til kabel-tv fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLHAVEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHAVEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



## 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 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.

## 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6E5CS-228D4-F34SY-B38DF-35C2X-W701H



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 14:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6E5CS-228D4-F34SY-B38DF-35C2X-W701H

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

14 av 23

Årsrapport - 5655.pdf



## SOLHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 813 481	1 638 943	1 688 000	1 796 000
Andre inntekter		0	2 800	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 813 481</b>	<b>1 641 743</b>	<b>1 708 000</b>	<b>1 796 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 975	-9 783	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-89 002	-85 565	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	6	-50 064	-28 331	-30 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-329 195	-237 853	-381 000	-299 200
Forsikringer		-78 304	-72 782	-78 307	-86 000
Kommunale avgifter	8	-346 770	-290 799	-333 000	-402 000
Kostnader sameie	15	-203 661	-192 771	-210 000	-210 000
Energi/fyring	9	-277 909	-271 786	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 932	-151 332	-161 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-219 556	-160 497	-169 200	-176 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 875 469</b>	<b>-1 615 599</b>	<b>-1 775 107</b>	<b>-1 796 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 987</b>	<b>26 144</b>	<b>-67 107</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 462	13 625	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>47 462</b>	<b>13 625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 526</b>	<b>39 769</b>	<b>-67 107</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 769		
Fra opptjent egenkapital		-14 526	0		



## SOLHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 855 018, KUNDENR. 5655

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	161 318	175 065
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>161 318</b>	<b>175 065</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 762	7 130
Forskuddsbetalte kostnader		7 221	6 461
Andre kortsiktige fordringer	12	61 712	27 463
Energiavregning		0	58 922
Driftskonto OBOS-banken		43 808	155 452
Sparekonto OBOS-banken		240 145	233 824
Sparekonto OBOS-banken II		1 559 197	1 331 046
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 984 845</b>	<b>1 820 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		277 748	520 425
Vedlikeholdsfond	13	1 559 197	1 331 046
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 836 945</b>	<b>1 851 471</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 460	20 674
Leverandørgjeld		124 958	63 855
Annen kortsiktig gjeld	14	161 800	59 363
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 217</b>	<b>143 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 146 163</b>	<b>1 995 363</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	831 205	943 122

Oslo, 02.04.2024  
Styret i Solhaven Boligsameie



Anders Vatne/s/

Sandra Nilsen/s/

Amela Koluder/s/

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 297 932
Vedlikeholdsfond	229 260
Kabel-tv	161 007
Andel kostnad fra EcoGuard	125 282
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 813 481</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 975.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 064
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 064</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar, Heggelund & Koxvold Arkitekter	-224 314
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-224 314</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-23 555
Drift/vedlikehold VVS	-39 120
Drift/vedlikehold elektro	-20 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-807
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 051
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 709
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-329 195</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-217 386
Renovasjonsavgift	-129 385
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-346 770</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 120
Fjernvarme	-51 641
Andre fyringskostnader	-185 148
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-277 909</b>

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

Vaktmestertjenester	-85 713
Renhold ved firmaer	-83 667
Andre fremmede tjenester	-46 898
Andre kontorkostnader	-500
Bank- og kortgebyr	-2 843
Øreavrunding	65
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 556</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	46 034
Andre renteinntekter	1 428
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 462</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	61 712
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>61 712</b>

**NOTE: 13****VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond 31.12.2022	1 331 046
Til vedlikeholdsfond 2022	229 260
Fra vedlikeholdsfond 2022	-40 000
Renteinntekter	38 891
<b>SUM VEDLIKEHOLDSFOND</b>	<b>1 559 197</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-161 800
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-161 800</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I****FELLESANLEGG****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1,13 % av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i PPØ og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i PPØ og utgjør kr 100 913.

Selskapets andel i PBØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 5,58 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Garasjesameie og utgjør kr 612 679.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Utomhussameie og utgjør kr 16 802.

Selskapets andel i Pilestredet Park Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1627195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppussing av fasade	Oppussing av fasade - Murfasade vaskes, trepanel, vinduskarmer, terrassedører, listverk, treverk på terrasser, stålbjelker males/ beises. Kostnadsramme kr 454 000. Finansieres gjennom vedlikeholdsfond.
2014	Beising balkonger og sjalusivegger	Beising av treverk på balkonger og sjalusivegger
2013	Skifte av separate målere for varmtvann	Skifte av separate målere for varmtvann og varme til radiatorer i alle leiligheter.
2009	Maling av bygningen utvendig	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 5655 Selskapsnavn: Solhaven Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.