



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 921 370	2 526 686
Sum inntekter		2 921 370	2 526 686
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		1 679 031	1 793 207
Sum kostnader		1 793 131	1 873 077
Driftsresultat		1 128 239	653 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 571	3 574
Sum finansinntekter		13 571	3 574
Annen finanskostnad		671 275	394 577
Sum finanskostnader		671 275	394 577
Netto finans		-657 704	-391 003
Resultat før skattekostnad		470 535	262 606
Årsresultat		470 535	262 606
Totalresultat		470 535	262 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 535	262 606
Sum overføringer og disponeringer		470 535	262 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		6 392 528	6 377 761
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		52 843	53 216
Sum fordringer		52 843	53 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 497 204	1 266 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 497 204	1 266 714
Sum omløpsmidler		1 550 047	1 319 965
SUM EIENDELER		7 942 575	7 697 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 069 686	6 540 220
Sum opptjent egenkapital		-6 069 686	-6 540 220
Sum egenkapital		-6 066 186	-6 536 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 295 348	13 612 675
Øvrig langsiktig gjeld		270 431	256 707
Sum annen langsiktig gjeld		13 565 779	13 869 382
Sum langsiktig gjeld		13 565 779	13 869 382
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 715	3 095
Leverandørgjeld		138 141	66 116
Annen kortsiktig gjeld		215 126	295 854
Sum kortsiktig gjeld		442 982	365 065
Sum gjeld		14 008 761	14 234 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 942 575	7 697 726



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384518

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 130 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 921 370	2 526 686
Sum inntekter		2 921 370	2 526 686
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		1 679 031	1 793 207
Sum kostnader		1 793 131	1 873 077
Driftsresultat		1 128 239	653 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 571	3 574
Sum finansinntekter		13 571	3 574
Annen finanskostnad		671 275	394 577
Sum finanskostnader		671 275	394 577
Netto finans		-657 704	-391 003
Resultat før skattekostnad		470 535	262 606
Årsresultat		470 535	262 606
Totalresultat		470 535	262 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 535	262 606
Sum overføringer og disponeringer		470 535	262 606



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 087 903	5 087 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 255 381	1 255 381
Sum varige driftsmidler		6 343 284	6 343 284
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		6 392 528	6 377 761
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		52 843	53 216
Sum fordringer		52 843	53 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 497 204	1 266 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 497 204	1 266 714
Sum omløpsmidler		1 550 047	1 319 965
SUM EIENDELER		7 942 575	7 697 726

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 069 686	6 540 220
Sum opptjent egenkapital	-6 069 686	-6 540 220
Sum egenkapital	-6 066 186	-6 536 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 295 348	13 612 675
Øvrig langsiktig gjeld	270 431	256 707
Sum annen langsiktig gjeld	13 565 779	13 869 382
Sum langsiktig gjeld	13 565 779	13 869 382
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	89 715	3 095
Leverandørgjeld	138 141	66 116
Annen kortsiktig gjeld	215 126	295 854
Sum kortsiktig gjeld	442 982	365 065
Sum gjeld	14 008 761	14 234 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 942 575	7 697 726



Organisasjonsnr: 950 130 067
SOLVANG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4717

Solvang Borettslag



Velkommen til årsmøte i Solvang Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 17:00, Kantina hos OBOS Hamar, Vangsvegen 143.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Rett etter årets generalforsamling avholdes informasjonsmøte for beboere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solvang Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelista/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 blant de oppmøtte på årsmøtet.



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 resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 4717 Solvang Borettslag - Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater velges i møtet
- Kandidater velges i møtet
- Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidater velges i møtet
- Kandidater velges i møtet

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:

- Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Sæther	Andreas Pedersens Gate 4
Nestleder	Lill-Beate Heitmann	Solvangvegen 14
Styremedlem	Øyvind Berg	Solvangvegen 18
Styremedlem	Carina Nyborg Kristiansen	Solvangvegen 16
Styremedlem	Inger Johanne Ophus	Solvangvegen 14
Varamedlem	Nina Merete Løland	Solvangvegen 12
Varamedlem	Sindre Martin Lillehovde	Solvangvegen 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lill-Beate Heitmann Solvangvegen 14

Varadelegert

Øyvind Berg Solvangvegen 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solvangborettslag@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://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 Solvang Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130067, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2644

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.

Solvang Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt fem styremøter. Styret har hatt god kommunikasjon via SMS og e-post. Styret er enige om å ha møter etter behov, og ikke faste møter. Flere saker har latt seg løse digitalt, da det ikke har vært behov for styremøte.

Styreleder har tatt imot beboerhenvendelser, og bistått etter beste evne. Videre er mye informasjon til beboere sendt ut via Vibbo.

Styreleder har fullmakt for godkjenning av nye andelseiere.

I 2023 har det vært veldig god dugnadsinnsats. Dette gjenspeiler seg også i regnskapet og førte til en besparelse på ca. kr. 75 000,-. Styret vil med dette takke de som har deltatt i dugnadsarbeidet.

Rett etter årets generalforsamling avholdes informasjonsmøte for beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene og driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader forbundet med oppvarming.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentetøkninger i 2023.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 125 000,- til ordnært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr. 227 500,- i eiendomsskatt, kr. 245 000,- i vann- og avløpsavgift og kr. 143 000,- i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Solvang Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr. 98 000,- i forretningsførerhonorar.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvang Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

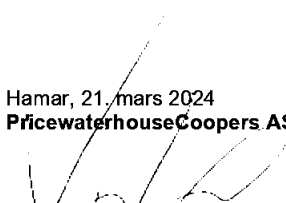
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
10 av 23 94717 Solvang Borettslag - Årsregnskap 2023.pdf



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. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SOLVANG BORETTSLAG ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		954 900	1 107 129	954 900	1 107 065
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 535	262 606	479 196	334 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-317 327	-414 664	-363 000	-302 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		152 165	-152 229	116 196	32 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 107 065	954 900	1 071 096	1 139 165

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 550 047	1 319 965
Kortsiktig gjeld	-442 982	-365 065
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 107 065	954 900



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 580 972	2 140 868	2 594 000	2 709 000
Andre inntekter	3	340 398	385 818	658 560	658 560
SUM DRIFTSINNEKTER		2 921 370	2 526 686	3 252 560	3 367 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 870	-12 000	-16 000
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-80 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 945	-5 700	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-92 265	-88 545	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-21 580	-53 397	-35 000	-15 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-104 006	-195 716	-181 000	-125 000
Forsikringer		-120 696	-112 996	-120 704	-132 000
Kommunale avgifter	9	-549 701	-497 065	-556 000	-615 500
Energi/fyring	10	-371 226	-413 703	-684 560	-691 560
TV-anlegg/bredbånd		-218 975	-200 048	-215 000	-228 000
Andre driftskostnader	11	-186 238	-219 637	-257 700	-226 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 793 131	-1 873 077	-2 248 364	-2 282 460
DRIFTSRESULTAT		1 128 239	653 609	1 004 196	1 085 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 571	3 574	0	0
Finanskostnader	13	-671 275	-394 577	-525 000	-751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-657 704	-391 003	-525 000	-751 000
ÅRSRESULTAT		470 535	262 606	479 196	334 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		470 535	262 606		



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 067, KUNDENR. 4717

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 072 975	5 072 975
Tomt		14 928	14 928
Andre varige driftsmidler	15	1 255 381	1 255 381
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		6 392 528	6 377 761
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		52 843	53 216
Driftskonto OBOS-banken		1 234 439	1 010 866
Sparekonto OBOS-banken		262 765	255 848
SUM OMLØPSMIDLER		1 550 047	1 319 965
SUM EIENDELER		7 942 575	7 697 726

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

Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-6 069 686	-6 540 220
SUM EGENKAPITAL		-6 066 186	-6 536 720

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 295 348	13 612 675
Borettsinnskudd	18	222 400	222 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 565 779	13 869 382

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		138 141	66 116
Påløpte renter		66 548	3 095
Påløpte avdrag		23 167	0
Energiavregning	20	215 126	223 594
Annen kortsiktig gjeld		0	72 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		442 982	365 065

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 942 575	7 697 726
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	15 815 000	15 815 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 18.03.2024
Styret i Solvang Borettslag

Terje Sæther /s/

Øyvind Berg /s/

Carina N. Kristiansen /s/

Inger Johanne Ophus /s/

Lill-Beate Heitmann /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 294 784
Kabel-TV	213 888
Garasjeleie	83 100
Ekstra kjellerbod	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 595 372

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 580 972

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	340 398
SUM ANDRE INNETEKTER	340 398

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 945.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 580
SUM KONSULENTHONORAR	-21 580

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 562
Drift/vedlikehold elektro	-6 394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-980
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 183
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 006

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-216 610
Vann- og avløpsavgift	-202 571
Renovasjonsavgift	-130 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 701

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-30 828
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-340 398
SUM ENERGI / FYRING	-371 226

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Container	-4 584
Driftsmateriell	-946
Vaktmestertjenester	-31 480
Renhold ved firmaer	-101 151
Snørydding	-26 339
Gressklipping	-10 010
Andre fremmede tjenester	-757
Trykksaker	-792
Andre kontorkostnader	-4 544
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-477
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 238

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 960
SUM FINANSINNTEKTER	13 571

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-671 275
SUM FINANSKOSTNADER	-671 275

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	2 536 564
Tilgang 2001	95 926
Tilgang 1990	351 648
Tilgang 1992	1 717 694
Tilgang 1995	371 143
SUM BYGNINGER	5 072 975

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.1/bnr.2644

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2001

1 255 381

1 255 381

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 255 381****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020

-14 807 607

Nedbetalt tidligere

1 194 932

Nedbetalt i år

317 327

-13 295 348

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 295 348****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-222 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-222 400****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-48 031

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-48 031**

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-353 410
--	----------

SUM INNETEKTER	-353 410
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	138 284
-----------------------------------	---------

SUM KOSTNADER	138 284
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-215 126
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	222 400
Pantelån	13 295 348
Påløpte avdrag	23 167
TOTALT	13 540 915

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 072 975
Tomt	14 928
TOTALT	5 087 903



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560624. 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

2023 - 2023	Beising av garasjer utført på dugnad	Garasjer 1-14
2022 - 2022	Elbillading	Lagt til rette for elbillading i garasje 1-6 + 1 utvendig lader ved garasje 1. Arbeid utført av Edvardsen Elektro
2020 - 2020	Utskifting av hovedinngangsdører	
2018 - 2018	Skiftet skilleplater på balkongene	
2017 - 2017	Oppgradering av oppganger	Skiftet gulvbelegg og malt vegger og tak i alle oppganger
2015 - 2016	Vann- og avløpsledning + rehab bad	Utskifting av vann- og avløpsledninger samt rehab av baderommene
2015 - 2015	Installert fjernvarme i borettslaget	
2011 - 2011	Skiftet alle vinduer og balkongdører	
2009 - 2009	Ny elektrokjele	
2005 - 2005	Malt vinduer og terrassedører	
2002 - 2002	Nye garasjer	
2001 - 2001	Takoverbygg inngangsparti	
1995 - 1995	Skiftet entredører/installert portelefon	
1992 - 1993	Balkonger	
1990 - 1990	Skifte tak	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4717 Selskapsnavn: Solvang Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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