Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 245 167
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

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, 22.06.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 768 393	1 429 174
Sum inntekter		**1 768 393**	**1 429 174**
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		7 289 757	1 117 309
Sum kostnader		**7 323 987**	**1 151 539**
Driftsresultat		**-5 555 594**	**277 635**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 142	1 255
Sum finansinntekter		**13 142**	**1 255**
Annen finanskostnad		185 900	45 357
Sum finanskostnader		**185 900**	**45 357**
Netto finans		**-172 758**	**-44 102**
Resultat før skattekostnad		**-5 728 352**	**233 533**
Årsresultat		**-5 728 352**	**233 533**
Totalresultat		**-5 728 352**	**233 533**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 728 352	233 533
Sum overføringer og disponeringer		**-5 728 352**	**233 533**

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		1 632 872	1 632 872
Sum varige driftsmidler		**1 632 872**	**1 632 872**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		**36 933**	**25 858**
Sum anleggsmidler		**1 669 805**	**1 658 730**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		35 928	40 320
Sum fordringer		**35 928**	**40 320**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 049 532	580 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**6 049 532**	**580 198**
Sum omløpsmidler		**6 085 460**	**620 518**
SUM EIENDELER		**7 755 265**	**2 279 248**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			585 208
Udekket tap		5 143 144	
Sum opptjent egenkapital		**-5 143 144**	**585 208**
Sum egenkapital		**-5 140 744**	**587 608**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 390 592	1 368 268
Øvrig langsiktig gjeld		258 262	247 970
Sum annen langsiktig gjeld		**12 648 854**	**1 616 238**
Sum langsiktig gjeld		**12 648 854**	**1 616 238**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 727	1
Leverandørgjeld		243 428	75 401
Sum kortsiktig gjeld		**247 155**	**75 402**
Sum gjeld		**12 896 009**	**1 691 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 755 265**	**2 279 248**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 543063

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 245 167
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Raymond Paulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

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, 29.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 768 393	1 429 174
Sum inntekter		**1 768 393**	**1 429 174**
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		7 289 757	1 117 309
Sum kostnader		**7 323 987**	**1 151 539**
Driftsresultat		**-5 555 594**	**277 635**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 142	1 255
Sum finansinntekter		**13 142**	**1 255**
Annen finanskostnad		185 900	45 357
Sum finanskostnader		**185 900**	**45 357**
Netto finans		**-172 758**	**-44 102**
Resultat før skattekostnad		**-5 728 352**	**233 533**
Årsresultat		**-5 728 352**	**233 533**
Totalresultat		**-5 728 352**	**233 533**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 728 352	233 533
Sum overføringer og disponeringer		**-5 728 352**	**233 533**

Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

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		1 632 872	1 632 872
Sum varige driftsmidler		**1 632 872**	**1 632 872**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		**36 933**	**25 858**
Sum anleggsmidler		**1 669 805**	**1 658 730**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		35 928	40 320
Sum fordringer		**35 928**	**40 320**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 049 532	580 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**6 049 532**	**580 198**
Sum omløpsmidler		**6 085 460**	**620 518**
SUM EIENDELER		**7 755 265**	**2 279 248**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			

Annen egenkapital		585 208
Udekket tap	5 143 144	
Sum opptjent egenkapital	**-5 143 144**	**585 208**
Sum egenkapital	**-5 140 744**	**587 608**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 390 592	1 368 268
Øvrig langsiktig gjeld	258 262	247 970
Sum annen langsiktig gjeld	**12 648 854**	**1 616 238**
Sum langsiktig gjeld	**12 648 854**	**1 616 238**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 727	1
Leverandørgjeld	243 428	75 401
Sum kortsiktig gjeld	**247 155**	**75 402**
Sum gjeld	**12 896 009**	**1 691 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**7 755 265**	**2 279 248**

Organisasjonsnr: 953 245 167
ØVRE 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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3131
Øvre Solvang Borettslag

Velkommen til årsmøte i Øvre 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:
18. juni 2024 kl. 18:00, OBOS, Storgaten 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. 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.

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. Vurdering av rehabliteringa
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre 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

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

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 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

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning_s.3131.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

Sak 7

Vurdering av rehabliteringa

Forslag fremmet av:
Anne-Grethe Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes det er viktig at vi tar en skikkelig vurdering av rehablitering. Lån på 15 mil. er mye penger samt en husleieøkning på 2.250 pr.mnd. Er ikke dette en sak for generalforsamlinga SÅ MENER JEG DET VI TA PÅ ET EGET MØTE

Styrets innstilling

Styret henviser til informasjonsmøte/ekstraordinær generalforsamling høsten 2023

Forslag til vedtak

Hva er gjort bra og hva kunne vært gjort bedre av alle parter

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges

- ett styremedlem for 2 år

- tre varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Matre

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Basberg
- Frode Langemyr
- Jan Thore Andersen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Huseby Karstensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Steinar Matre

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Eva Nielsen
- Vibeke Kirsebom Andersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Husebye Karstensen	Anders Rørholts Vei 4 A
Styremedlem	Veronica Jeanine E Hvidsten	Anders Rørholts Vei 4 A
Styremedlem	Steinar Matre	Anders Rørholts Vei 2 B
Varamedlem	Jan-Thore Andersen	Anders Rørholts Vei 4 B
Varamedlem	Ellen Basberg	Anders Rørholts Vei 4 B
Varamedlem	Frode Langemyhr	Anders Rørholts Vei 2 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Ingrid Husebye Karstensen Anders Rørholts Vei 4 A

Varadelegert
Steinar Matre Anders Rørholts Vei 2 B

Valgkomiteen
Vibeke Kirsebom Andersen Anders Rørholts Vei 4 B
Eva Nielsen Anders Rørholts Vei 2 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post ovresolvang@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Øvre Solvang Borettslag
Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.
Øvre Solvang Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245167, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1011 117

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre 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 BDO AS.

Styrets arbeid 2023

- Rehabilitert fasadene på begge blokkene
- Nye vinduer og balkongdører i leilighetene, inkludert kjellervinduer i kjellere
- Etterisolert yttervegger
- Festet yttervegger med bolter til tak hvor fasadevegger var løse
- Fjernet råte i gulv i balkongene
- Heiset nedsunkne balkonger
- Gjennomført flere dugnader for å rydde i hagen før rehabilitering av blokkene
- Kjørt bort utallige lass med busker
- Byttet lamper i oppgavene til LED lamper
- Etterisolert inngangspartiet i blokk 4 (Blokk 2 har utført dette arbeidet tidligere)
- Byttet ytterdører i blokkene
- Oppgradert vannkraner til å tåle frost
- Byttet taklukene i blokkene slik at det ikke lekker inn vann, og vi får mer lys inn i oppgangene
- Fjernet eternittplater på yttervegg i blokk 2
- Bistått bytte av dører til leilighetene og screenstilbud til beboerne
- Ryddet store mengder snø fra borettslaget, inkludert garasjetak

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 er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnaden fra 01.09.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fasaderehabiliteringen har vært håndtert som et prosjekt utenfor budsjettet. I tillegg økte kommunale avgifter med over 30%, noe som kommunen vedtok først i desember 2022, for sent til at det ble implementert i budsjettet. Økning i kommunale avgifter for 2024 er på 12,6%. Kostnad for energi gikk også over budsjett pga generelt økte kostnader til strøm og fjernvarme.

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.

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.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune
Kommunale avgifter øker med 12,6% i 2024.

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. I tillegg vil ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen gi en positiv energigevinst.

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

Lån
Øvre Solvang Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

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.		**545 116**	**419 927**	**545 116**	**5 838 305**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 728 352	233 533	144 370	158 670
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 477 678	-108 216	-67 073	-445 000
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 293 187**	**125 189**	**77 297**	**-286 330**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 838 305**	**545 116**	**622 413**	**5 551 975**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 085 460	620 518
Kortsiktig gjeld	-247 155	-75 402
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 838 305**	**545 116**

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 737 600	1 412 000	1 526 000	2 160 000
Andre inntekter	3	30 793	17 174	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 768 393**	**1 429 174**	**1 536 000**	**2 175 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 619	-5 331	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-111 175	-106 895	-111 300	-118 000
Konsulenthonorar	7	-7 100	-3 515	-3 000	-4 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-6 058 627	-157 150	-145 000	-100 000
Forsikringer		-65 455	-58 313	-62 000	-71 000
Festeavgift		-38 300	-38 300	-38 300	-38 300
Kommunale avgifter	9	-355 008	-265 889	-290 000	-435 000
Energi/fyring	10	-453 005	-288 038	-330 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 473	-152 206	-160 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-39 195	-36 871	-38 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 323 987**	**-1 151 539**	**-1 221 630**	**-1 345 330**
DRIFTSRESULTAT		**-5 555 594**	**277 635**	**314 370**	**829 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 142	1 255	2 000	0
Finanskostnader	13	-185 900	-45 357	-172 000	-671 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-172 758**	**-44 102**	**-170 000**	**-671 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 728 352**	**233 533**	**144 370**	**158 670**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	233 533
Fra opptjent egenkapital	-585 208	0
Udekket tap	-5 143 144	0

ØVRE SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953 245 167, KUNDENR. 3131

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 632 872	1 632 872
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 669 805**	**1 658 730**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 928	40 320
Driftskonto OBOS-banken		5 963 831	527 234
Sparekonto OBOS-banken		85 702	52 964
SUM OMLØPSMIDLER		**6 085 460**	**620 518**
SUM EIENDELER		**7 755 265**	**2 279 248**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		0	585 208
Udekket tap	15	-5 143 144	0
SUM EGENKAPITAL		**-5 140 744**	**587 608**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 390 592	1 368 268
Borettsinnskudd	17	222 240	222 240
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 648 854**	**1 616 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		243 428	75 401
Påløpte renter		3 727	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**247 155**	**75 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 755 265**	**2 279 248**
Pantstillelse	19	20 216 000	2 516 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 22.05.2024
Styret i Øvre Solvang Borettslag

Ingrid Husebye Karstensen/s/ Steinar Matre/s/ Veronica J. E Hvidsten/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.

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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 665 600
Garasjeleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 737 600**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lading av elbil	30 793
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 793**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 100**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-185 256
Byggmester Unneberg AS	-5 721 186
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 906 442**
Drift/vedlikehold bygninger	-82 449
Drift/vedlikehold VVS	-1 663
Drift/vedlikehold elektro	-108
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 400
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 380
Kostnader dugnader	-3 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 058 627**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-355 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-355 008**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 444
Fjernvarme	-343 561
SUM ENERGI / FYRING	**-453 005**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-31 320
Andre fremmede tjenester	-457
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 415
Andre kontorkostnader	-179
Telefon, annet	-1 389
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-39 195**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 728
SUM FINANSINNTEKTER	**13 142**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-49 434
Handelsbanken	-129 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 770
SUM FINANSKOSTNADER	**-185 900**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	1591277
Ladeanlegg installert i bygget	41 595
SUM BYGNINGER	**1 632 872**

Gnr.1011/bnr.117
Tomten er festet
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2023	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	109 408	
		-12 390 592
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	931 732	
Nedbetalt i år	1 368 268	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 390 592**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-222 240
SUM BORETTSINNSKUDD	**-222 240**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-36 022**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 000
Pantelån	12 390 592
TOTALT	**12 612 832**

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

Bygninger	1 632 872
TOTALT	**1 632 872**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598249. 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	Vedlikehold	Rehabilitert fasadene på begge blokkene. Nye vinduer og balkongdører i leilighetene, inkludert kjellervinduer i kjellere Etterisolert yttervegger Festet yttervegger med bolter til tak hvor fasadevegger var løse Fjernet råte i gulv i balkongene Heiset nedsunkne balkonger Byttet lamper i oppgavene til LED lamper Etterisolert inngangspartiet i blokk 4 (Blokk 2 har utført dette arbeidet tidligere) Byttet ytterdører i blokkene Oppgradert vannkraner til å tåle frost

		Byttet taklukene i blokkene slik at det ikke lekker inn vann, og vi får mer lys inn i oppgangene Fjernet eternittplater på yttervegg i blokk 2 Bistått bytte av dører til leilighetene og screenstilbud til beboerne
2022	Vedlikehold	Flere prosjektmøter med Håheim Prosjekt AS i forbindelse med behov for utbedring av fasader hvor vann som trenger inn i fasaden ved regnvær, frostsprening i mur og generell fuktinntrening i fasaden. Samt oppgradering for energisparende vedtak for å redusere kostnader i borettslaget til fjernvarme og strøm. Innhentet priser på utbedringer. Byttet utekraner Fulgt opp søppelhåndtering Fulgt opp radiatorer Reparasjon av kraner (lekkasje) i kjelleren i blokk 2
2021	Vedlikehold	Beskjært trær, ryddet hekken. Skiftet to utekraner. OBOS prosjektbefaring: hatt flere befaringer ifbm. med vann som trenger inn i fasaden ved regnvær. Elbilanlegg i gang. Byttet lysbryter utendørs på garasje.
2020	Vedlikehold	Styret har fulgt opp Tønsberg kommune relatert til tre felling og rydding av busker på friareal mot vei. (Anders Rørholts vei og Dronning Åsas vei) Begge blokkene er vasket utvendig fasader. Byttet ødelagt vindu i blokk 2. Byttet vaskefirma ansvarlig for trappevask.
2019	Vedlikehold	3 almetrær ble felt langs Anders Rørholts vei 4, og 3 nye trær ble plantet iht. generalforsamlingens innstilling i mai 2019. Vi har i tillegg felt ett dødt tre ved Anders Rørholts vei 2. Elbil-anlegg i garasjeanlegget ved Anders Rørholts vei 2 er blitt installert i henhold til generalforsamlingen innstilling i mai 2019. Alle garasjeporter er malt utvendig. Det er blitt montert en ny lampe på enden av garasjeanlegget ved Anders

		Rørholts vei 2, og lampen på andre enden av Anders Rørholts vei 2 er reparert. Den gamle industrivaskemaskinen i Anders Rørholts vei 2 er blitt erstattet av to nye vaskemaskiner.
2018	Vedlikehold	Alle stue- og kjøkkenvinduer, bortsett fra vinduene i balkongen er malt med 2 strøk, og det er skiftet en del listverk på enkelte vinduer på stuesiden.
2017	Vedlikehold	Den gamle oljetanken er sanert og fjernet. Det er skiftet ut 55 løpemeter takbeslag på AR 2 nord
2014	Vedlikehold	De største sakene har vært utskifting av soveromsvinduer i 2a og 2b. Rehabilitering av oppgangene utvendig i 2a og 2b , det innvendige arbeide blir sluttført i 2015.
2013	Vedlikehold	Reperasjoner på tak over inngangsparti-utført av Blikkenslagermester Walther Karpinene & Sønn AS
2012	Vedlikehold	Rørleggerarbeider og oppstar av fjernvarme, utført av Olav B Terjesen AS
2012	Vedlikehold	Utskifting av vinduer pga lekkasje, AR 2b - Utført av Obos Håndverksenter AS

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE SOLVANG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE SOLVANG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: CX3IC-8B4P3-E0VST-62XDA-VI3EE-FHNNC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

BDO

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CX3JC-8B4P3-E0VST-62XDA-V3EE-FHNNC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-23 08:55:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CX3JC-8B4P3-E0VST-62XDA-V13EE-FHNNC

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 orginalen?
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**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24
Selskapsnummer: 3131 **Selskapsnavn:** Øvre 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: _____

24 av 25

_____ _____

OBOS

**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.