



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 473 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLBERGLIA SAMEIE

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 354 117	3 345 069
Sum inntekter		3 354 117	3 345 069
Kostnader			
Lønnskostnad		207 189	173 794
Annen driftskostnad		2 121 330	1 592 690
Sum kostnader		2 328 519	1 766 483
Driftsresultat		1 025 598	1 578 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 023	28 011
Sum finansinntekter		42 023	28 011
Annen finanskostnad		140 971	100 896
Sum finanskostnader		140 971	100 896
Netto finans		-98 948	-72 885
Resultat før skattekostnad		926 650	1 505 701
Årsresultat		926 650	1 505 701
Totalresultat		926 650	1 505 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 650	1 505 701
Sum overføringer og disponeringer		926 650	1 505 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 577	58 577
Sum varige driftsmidler		58 577	58 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 577	58 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 025	8 042
Sum fordringer		10 025	8 042
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 689 131	1 718 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 689 131	1 718 277
Sum omløpsmidler		2 699 156	1 726 319
SUM EIENDELER		2 757 733	1 784 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		219 430	
Udekket tap			707 220
Sum opptjent egenkapital		219 430	-707 220
Sum egenkapital		219 430	-707 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 001 416	2 109 744
Øvrig langsiktig gjeld		186 525	208 621
Sum annen langsiktig gjeld		2 187 941	2 318 365
Sum langsiktig gjeld		2 187 941	2 318 365
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 331	688
Leverandørgjeld		305 639	111 867
Skyldige offentlige avgifter			7 423
Annen kortsiktig gjeld		31 391	53 773
Sum kortsiktig gjeld		350 361	173 751
Sum gjeld		2 538 303	2 492 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 757 733	1 784 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484027

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 473 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLBERGLIA SAMEIE
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 975 473 279
SOLBERGLIA SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 354 117	3 345 069
Sum inntekter		3 354 117	3 345 069
Kostnader			
Lønnskostnad		207 189	173 794
Annen driftskostnad		2 121 330	1 592 690
Sum kostnader		2 328 519	1 766 483
Driftsresultat		1 025 598	1 578 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 023	28 011
Sum finansinntekter		42 023	28 011
Annen finanskostnad		140 971	100 896
Sum finanskostnader		140 971	100 896
Netto finans		-98 948	-72 885
Resultat før skattekostnad		926 650	1 505 701
Årsresultat		926 650	1 505 701
Totalresultat		926 650	1 505 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 650	1 505 701
Sum overføringer og disponeringer		926 650	1 505 701



Organisasjonsnr: 975 473 279
SOLBERGLIA SAMEIE

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 577	58 577
Sum varige driftsmidler		58 577	58 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 577	58 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 025	8 042
Sum fordringer		10 025	8 042
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 689 131	1 718 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 689 131	1 718 277
Sum omløpsmidler		2 699 156	1 726 319
SUM EIENDELER		2 757 733	1 784 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	219 430	
Udekket tap		707 220
Sum opptjent egenkapital	219 430	-707 220
Sum egenkapital	219 430	-707 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 001 416	2 109 744
Øvrig langsiktig gjeld	186 525	208 621
Sum annen langsiktig gjeld	2 187 941	2 318 365
Sum langsiktig gjeld	2 187 941	2 318 365
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 331	688
Leverandørgjeld	305 639	111 867
Skyldige offentlige avgifter		7 423
Annen kortsiktig gjeld	31 391	53 773
Sum kortsiktig gjeld	350 361	173 751
Sum gjeld	2 538 303	2 492 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 757 733	1 784 896



Organisasjonsnr: 975 473 279
SOLBERGLIA SAMEIE

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. 1276

Solberglia Sameie



Velkommen til årsmøte i Solberglia Sameie

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Golia Velhus - Damfaret 25.

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. Revisjon 2023 regnskapet
7. Fastsettelse av honorarer
8. Skifte av vinduer
9. Fjerning av trær Solbergliveien 54.
10. Avslutte depositums ordning garasje leie.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solberglia Sameie



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.

Styrets innstilling
Per Omsveen foreslås

Forslag til vedtak
Styreleder Per Omsveen er velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 protokollvitne(r) 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Signert_regnskap_2023.pdf
- 2. ÅRSRAPPORT_24.pdf

Sak 6

Revisjon 2023 regnskapet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BDO har utført revisjon og godkjent regnskapet 2023 uten kommentarer.

Styrets innstilling
Vi velger BDO for neste års revisjon og betaler revisjonen etter regning.

Forslag til vedtak
Vi velger BDO for neste års revisjon og betaler revisjonen etter regning.



Vedlegg

3. Revisjon2023_BDO.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195.000,-. Styret fordeler selv honoraret.

Sak 8

Skifte av vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med at vi har mottatt en økende forespørsel om skifte av vinduer som trekker og er gamle, har vi kontaktet entreprenører for å gjøre en vurdering av vinduene. Videre har vi engasjert Obos prosjekt i et forprosjekt for å kartlegge behovet og lage et underlag for anbudsinnbydelser fra flere entreprenører.

Eksisterende løsning som har vært basert på at vi skifter vinduer ved behov, fungerer ikke lenger tilfredsstillende, da etterspørselen er høyere og leveringstiden er blitt for uforutsigbar.

Vi ser også at prisen blir uforholdsmessig høy, da vinduer må spesialbestilles hver gang.

Vinduene er snitt fra 1975 til rundt 1990.

Normal levetid er 25 år, pluss 5. år.

Det anbefales derfor å skifte alle vinduer.

Foreløpige prisestimer vi har mottatt er:

AGS Bygg AS - 6,5 mill

VD Montasje AS - 4,7 mill

OBOS Prosjekt - 0,5 mill

Videre vil det alltid tilkomme ekstraordinære kostnader for uforutsatte problemstillinger, f.eks. elektriker kostnader ved fjerning/montering av ledninger mot lister.



Lånekostnader lån på 5. mill med 7,25% rente over 25 år, vil gi årlige kostnader på kr. 441.000,-

Fordelt pr. leilighet pr. måned kr. 484,- pr. måned.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøtets tilbakemelding om vi skal gå videre med saken og fremlegge et endelig tilbud fra en utvalgt leverandør, til et ekstraordinært digitalt årsmøte. Mål om oppstart høsten 2024.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppdrag å fremlegge et endelig tilbud på skifte av samtlige vinduer, til endelig avstemming i et ekstraordinært årsmøte.

Sak 9

Fjerning av trær Solbergliveien 54.

Forslag fremmet av:

Anita Skofteby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksinformasjon.

Forslag til vedtak

Trærne fjernes fra sameiets tomt og erstattes av annen vegetasjon.

Vedlegg

4. Sak for generalforsamling 2024 i Solberglia Sameie (1).pdf

5. Forespoersel_besvart_-_unntatt_soeknadsplikt (2).pdf

6. IMG_9DE88633B6C4-1 (4).jpeg

Sak 10

Avslutte depositums ordning garasje leie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser at depositums-ordningen er lite hensiktsmessig og gir ingen reelle fordeler ved eventuelle skader eller annet.

Ordningen administreres av OBOS og oversikten er lite tilgjengelig og lite oppdatert.

Det tilkommer kostnader for administrasjon av ordningen.

Nye leieavtaler er ikke basert på depositums innbetaling.

Styret ønsker å avskaffe ordningen.



Styrets innstilling

Depositumsordningen avskaffes.

Depositum tilbakebetales til de som har innestående depositum.

Ny kontrakt utformes og oversendes alle leietakere.

Forslag til vedtak

Depositumsordningen avskaffes. Depositum tilbakebetales til de som har innestående depositum. Ny kontrakt utformes og oversendes alle leietakere.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til nye tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Belle Ellen Myhre
- Cecilie Forfang

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Furre

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cecilie Forfang



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 341 088	3 325 217	3 353 000	3 355 000
Andre inntekter	3	13 029	19 852	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 354 117	3 345 069	3 363 000	3 365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 606	-21 478	-26 000	-24 675
Styrehonorar	5	-181 583	-152 316	-175 000	-195 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 595	-111 150	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-838	-1 858	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-597 489	-181 446	-500 000	-527 000
Forsikringer		-262 145	-223 381	-246 000	-288 000
Festeavgift		-143 238	-143 238	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-542 107	-456 372	-521 000	-641 000
Energi/fyring		-144 339	-169 146	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 463	-65 550	-66 000	-69 000
Andre driftskostnader	10	-240 866	-231 798	-400 000	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 328 519	-1 766 483	-2 364 000	-2 454 675
DRIFTSRESULTAT		1 025 598	1 578 586	999 000	910 325
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 023	28 011	0	0
Finanskostnader	12	-140 971	-100 896	-118 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 948	-72 885	-118 000	-148 000
ÅRSRESULTAT		926 650	1 505 701	881 000	762 325
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		219 430	0		
Reduksjon udekket tap		707 220	1 505 701		

BALANSE





	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	58 577	58 577
SUM ANLEGGSMIDLER		58 577	58 577
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 177	8 042
Forskuddsbetalte kostnader		2 848	0
Driftskonto OBOS-banken		2 470 850	1 502 770
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 895	5 790
Sparekonto OBOS-banken		215 126	209 463
Sparekonto OBOS-banken II		260	254
SUM OMLØPSMIDLER		2 699 156	1 726 319
SUM EIENDELER		2 757 733	1 784 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		219 430	0
Udekket tap		0	-707 220
SUM EGENKAPITAL		219 430	-707 220
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 001 416	2 109 744
Annen langsiktig gjeld	15	186 525	208 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 187 941	2 318 365
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 391	53 773
Leverandørgjeld		305 639	111 867
Skyldige offentlige avgifter		0	7 423
Påløpte renter		13 331	688
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 361	173 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 757 733	1 784 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Solberglia Sameie





Per Omsveen /s/

Silje Vig Bjune /s/

Tobias Solem Blegeberg /s/

Geir Olav Pettersen
/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 001 392
Leietillegg for påbygg	213 696
Garasjeleie	89 600
Vaskeripenger	40 800
Parkeringsleie	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 352 688

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 200
Parkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 341 088



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	29
Utleie	12 600
Vaskerom	400
SUM ANDRE INNTEKTER	13 029

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 606
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 606

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 181 583. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 506, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-838
SUM KONSULENTHONORAR	-838

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-416 847
Drift/vedlikehold elektro	-3 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 968
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 513
Kostnader dugnader	-20 993
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-597 489

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-372 313
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-164 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542 107



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

Container	-21 679
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 241
Diverse leiekostnader/leasing	-5 088
Driftsmateriell	-3 089
Vaktmestertjenester	-4 625
Renhold ved firmaer	-76 428
Snørydding	-71 625
Andre fremmede tjenester	-3 132
Trykksaker	-23
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 506
Andre kontorkostnader	-1 323
Telefon, annet	-9 573
Porto	-200
Gaver	-1 544
Bank- og kortgebyr	-3 511
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 866

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 669
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	634
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 000
SUM FINANSINNTEKTER	42 023

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 971
SUM FINANSKOSTNADER	-140 971

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	58 577
	58 577
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	58 577

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14**

Vedlegg 1

12 av 27

Signert_regnskap_2023.pdf

Transaksjon 09222115557516397830



Signert SPO, SSVB, STSB, SGOP

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	390 256
Nedbetalt i år	108 328
	-2 001 416

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 001 416****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-186 525
--------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-186 525**



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516397830

Dokument

Regnskap

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2024-04-29 14:39:34 CEST (+0200) av

Margrethe Christiane Køhler Eggan (MCKE)

Ferdigstilt den 2024-04-29 20:44:45 CEST (+0200)

Initiativtaker

Margrethe Christiane Køhler Eggan (MCKE)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

margrethe.eggan@obos.no

+4740296119

Underskriverne

Styreleder: Per Omsveen (SPO)

po@eforvaltning.com

+4741030303



Navnet norsk BankID oppga var "Per Erland Omsveen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-12-02 20:05:33 CET (+0100)

Signert 2024-04-29 14:42:43 CEST (+0200)

Styremedlem: Tobias Solem Blegeberg (STSB)

tobias.blegeberg@gmail.com

+4741762288



Navnet norsk BankID oppga var "Tobias Solem Blegeberg"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-05-09 12:52:36 CEST (+0200)

Signert 2024-04-29 20:10:52 CEST (+0200)

Styremedlem: Silje Vig Bjune (SSVB)

siljebjune@gmail.com

+4747345389



Navnet norsk BankID oppga var "Silje Vig Bjune"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-08-02 17:42:03 CEST (+0200)

Signert 2024-04-29 20:44:45 CEST (+0200)

Styremedlem: Geir Olav Pettersen (SGOP)

geripettersen@gmail.com

+4792051671



Navnet norsk BankID oppga var "Geir-Olav Pettersen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-03-20 08:57:51 CET (+0100)

Signert 2024-04-29 14:58:13 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 1

14 av 27



Signert Regnskap 2023.pdf



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516397830

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

15 av 27

2/2





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Silje Vig Bjune	Solbergliveien 52
Styremedlem	Tobias Solem Blegeberg	Solbergliveien 56
Styremedlem	Geir Olav Pettersen	Solbergliveien 76
Varamedlem	Marie Furre	Solbergliveien 76
Varamedlem	Emilie Bunes Løw	Solbergliveien 68

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 Solberglia Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1057

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

Solberglia Sameie 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 v/Sven Mozart Aarvold

OBOS kontaktperson er Margrethe Eggan



STYRETS ARBEID 2023/24

Perioden som har vært:

- Styret har gjennomført 6. styremøter, samt en rekke møter med leverandører, avklaringer pr. epost, mobil, m.m.
- Ny OBOS forretningsfører Margrethe Eggan.
- Styret benytter OBOS Styrerommet HMS verktøy.
- Radon utbedring – Radonmannen har utført radon tiltak i 6. enheter.
- Tømrer Berg har skiftet flere vinduer og en terrassedør.
- DataCall har reparert flere porttelefoner/dørlåser.
- Firesafe ved Chris har utført service og oppgradering av brannvarslingssystemet.
- Ny avtale med Vaktmesterkompaniet AS for snømåking og strøing.
- Pelias har vært på flere saneringer av Skjeggkre – økende problem.
- Montert avfukter i kjeller i nr. 50. Service gjennomført på installerte avfuktere og årlig avtale signert.
- NorTekstil skifter matter hver 4. uke
- Avholdt dugnader vår og høst med containere for hageavfall !

Fremtidige planer:

- Skifte vinduer/balkongdører
- Vurdere nytt brukervennlig brannvarslingssystem
- Følge opp radon utbedringen
- Vurdere kommende EU krav til energieffektivisering



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2 348 795.



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 527 000 til vedlikehold.

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.

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 Solberglia Sameie.

Lån

Solberglia Sameie har lån i OBOS-banken.

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

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styreleder
10.05.24.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLBERGLIA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLBERGLIA SAMEIE.

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 rettviseende 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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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:EPV1E-E4HWJ-WEJFO-1O2WUJ-544QK-50JUM



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:EPV1E-E4HWJ-WEJFC-1O2WU-544QK-50JUM

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 bekrefte 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>

22 av 27

Revisjon2023_BDO.pdf



Sak for generalforsamling 2024 i Solberglia Sameie:
Forslagstiller: Anita Skofteby

Ønsker felling av to store furutrær foran min balkong, på baksiden i Solberglivn. 54

Bakgrunn: To store furutrær på baksiden ruver flere meter over bakken på sameiets fellesområde (bilde vedlagt). Disse påvirker lys, sol- og utsiktsforhold for flere enheter i området.

Trærne ble plantet for flere tiårsiden med bakgrunn i at de skulle skjerme for trafikk i Solbergliveien (før veien ble stengt for gjennomkjøring på 70/80 tallet). Dette er altså ikke av hensikt lenger grunnet bommen.

Trærne har vokst helt ut av proporsjoner med tanke på at de er i et boligområde. Greinene på trærne vokser også inn mot bebyggelsen. De oppleves malplassert og trykket opp i min balkong. En konsekvens av dette er forsøpling av barnåler og annet grums fra trærne på min veranda, i tillegg til at de skjermer for lys inn i leiligheten min og utsikt.

I tillegg til trærnes størrelse, er de så nærmelige boligene at det kan være til fare dersom lynet skulle slå ned i trærne, evt annet ekstremvær. Dette har vi sett lignende hendelser tidligere i området. Det har tidligere vært enda et tre på samme område, som var av lik størrelse og omfang, som har blitt fjernet for flere år siden (ttrapp ved nr. 56).

Jeg ønsker fine og fylldige grøntområder i sameiet, og er opptatt av å ivareta vegetasjon. Det er derfor ønskelig at disse trærne blir fjernet og evt. erstattet av annen vegetasjon, f.eks. mindre trær som er mer passelig så nærmelige bebyggelse.

Jeg har sjekket ut tidligere uttalelse fra Plan- og bygningsetaten om det er noen bevaringsrestriksjoner/reguleringsplan knyttet til felling av disse trærne, og det oppgis det ikke å være (vedlegg sak 202011955-5).

Forslag til vedtak: Trærne fjernes fra sameiet tomt og erstattes av annen vegetasjon.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christer Ulstrup

Deres ref.:

Vår ref.: 202011955-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Karine Ladehaug

Dato: 31.08.2020

Arkivkode: 531

Du trenger ikke å søke om å felle treet – Solbergliveien 54

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 25. juli 2020, med spørsmål om mulighetene for å felle et stort tre i Solbergliveien 54, og oppfølgingsspørsmålet du sendte oss 24. august 2020.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen har ikke bestemmelser om trær, og du trenger derfor ikke å søke om å felle treet.

Hva gjelder for eiendommen din?

Hvis du skal bygge noe, må du sjekke hvilke regler som gjelder for eiendommen din. På nettsidene våre finner du tjenesten «[Hva gjelder for eiendommen](#)». Der kan du se hvilke reguleringsplaner som gjelder der du bor.

Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Der finner du også tegninger av boligen din fra tidligere byggesaker. Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00.

Plan- og bygningsetaten

Kundesenteret
Kontorservice

Karine Ladehaug - saksbehandler
Jorid Norheim - fungerende enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Ahlfs gate 4
0187 Oslo

Sentralbord, tlf.:
Kundesenteret, tlf.:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Vedlegg 6 til sak 9. Fjerning av trær Solbergliveien 54.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1276 Selskapsnavn: Solberglia Sameie

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
E-post: oef@obos.no

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