



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 876  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 499 171	1 914 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 499 171</b>	<b>1 914 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 328 939	1 173 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 465 859</b>	<b>1 310 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 312</b>	<b>604 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 667	1 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 667</b>	<b>1 981</b>
Annen finanskostnad		124	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 543</b>	<b>1 981</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 855</b>	<b>606 417</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		11 364	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 491</b>	<b>606 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 491</b>	<b>606 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 490	606 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 490</b>	<b>606 418</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 136 189	10 136 189
Sum varige driftsmidler		10 136 189	10 136 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		10 167 434	10 136 189
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 807	
Andre fordringer		8 671	17 554
Sum fordringer		18 478	17 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 495	2 076 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 495	2 076 452
Sum omløpsmidler		2 066 973	2 094 006
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 234 407</b>	<b>12 230 195</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 236 164	8 201 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 236 164</b>	<b>8 201 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 239 064</b>	<b>8 204 574</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		31 090	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>31 090</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 904 100	3 904 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 904 100</b>	<b>3 904 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 935 190</b>	<b>3 904 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 788	71 197
Betalbar skatt		11 364	
Annen kortsiktig gjeld			50 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 152</b>	<b>121 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 995 342</b>	<b>4 025 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 234 406</b>	<b>12 230 194</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521001

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 818 876  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 818 876  
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 499 171	1 914 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 499 171</b>	<b>1 914 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 328 939	1 173 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 465 859</b>	<b>1 310 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 312</b>	<b>604 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 667	1 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 667</b>	<b>1 981</b>
Annen finanskostnad		124	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 543</b>	<b>1 981</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		45 855	606 417
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 364</b>	<b>606 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 491</b>	<b>606 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 490	606 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 490</b>	<b>606 418</b>



Organisasjonsnr: 948 818 876  
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		10 136 189	10 136 189
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		10 167 434	10 136 189
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		9 807	17 554
Sum fordringer		8 671	17 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		18 478	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 495	2 076 452
Sum omløpsmidler		2 048 495	2 076 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 234 407</b>	<b>12 230 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 236 164	8 201 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 236 164</b>	<b>8 201 674</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 239 064</b>	<b>8 204 574</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelser	31 090	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>31 090</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	3 904 100	3 904 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 904 100</b>	<b>3 904 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 935 190</b>	<b>3 904 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	48 788	71 197
Betalbar skatt	11 364	
Annen kortsiktig gjeld		50 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 152</b>	<b>121 520</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 995 342</b>	<b>4 025 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 234 406</b>	<b>12 230 194</b>



Organisasjonsnr: 948 818 876  
SOLHAUGGATA 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 2023

Solhauggaten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 7. juni 2023

Selskapsnummer: 844





## Velkommen til årsmøte i Solhauggaten Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/844>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvendig vedlikehold, bakgården
7. Utvendig vedlikehold, utgangspartier
8. Innvendig vedlikehold, fellesarealer
9. Møteform på årsmøter
10. Endring Husordensreglene - Oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene
11. Valg av styre
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite for 1 år



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Solhauggaten 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.

Som møteleder foreslås borettslagets styreleder Thor Sigurd Thorsen.

### Forslag til vedtak

Thor Sigurd Thorsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitne foreslås Espen Fossen og Ivar Vestervik.

### Forslag til vedtak

Espen Fossen og Ivar Vestervik valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport Solhauggaten Borettslag.pdf

Sak 5

## 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 6

## Utvendig vedlikehold, bakgården

### Forslag fremmet av:

Pia Strandem

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg syntes ikke uvisshet rundt barnehagen skal styre nødvendig vedlikehold i borettslaget. Vi har nå ventet nærmere 5 år på utbedringen av bakgården. Barnehagen ble lagt ned i 2010, og vi har ingen garantier for det ikke kan ta ytterligere 13 år før kommunen beslutter hva som skal skje med den. Jeg foreslår derfor at vi setter i gang



arbeidet i bakgården uavhengig av barnehagen. Ikke bare på grunn av det estetiske, men også på grunn av lekkasjen som gjør at vannet renner inn i garasjen når det regner.

**Styrets svar:**

Se dokumentet Vibbo, Rehabiliteringsprosjekter, Uteområder, Mulige tiltak og Status

Tiltak 1 er iverksatt, ny membranløsning og andre tekniske forhold skal utredes.

Tiltak 2 kan ikke iverksettes før juridiske forhold er avklart. Borettslaget har ikke lov til å ta i bruk uteområdet til barnehagen.

**Styrets innstilling**

Styret gjennomfører tiltak 1 som beskrevet over og arbeider videre med å få juridiske avklaringer om barnehagen.

**Forslag til vedtak**

Styret gjennomfører tiltak 1 som beskrevet over og arbeider videre med å få juridiske avklaringer om barnehagen

Sak 7

## Utvendig vedlikehold, utgangspartier

**Forslag fremmet av:**

Pia Strandem

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Siden inngangspartiene ikke er i nærheten av bakgården, foreslår jeg at oppgraderingen/vedlikeholdet gjennomføres uavhengig av planene for bakgården.

**Styrets svar:**

Se dokumentet Vibbo, Rehabiliteringsprosjekter, Uteområder, Mulige tiltak og Status

Inngangspartier og bakgård gjennomføres uavhengig av hverandre, prosjekterings-/søknadsarbeid om rehabilitering av inngangspartier har startet og gjennomføres uavhengig av hva som skjer med bakgården.

**Styrets innstilling**

Prosjektene gjennomføres uavhengig av hverandre som beskrevet over.



## **Forslag til vedtak**

Prosjektene gjennomføres uavhengig av hverandre som beskrevet over

Sak 8

## **Innvendig vedlikehold, fellesarealer**

### **Forslag fremmet av:**

Pia Strandem

### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

At innvendig vedlikehold er satt på vent på grunn av generell prisstigning syntes jeg er vanskelig å forstå, antar det er lite sannsynlig at prisene vil gå ned. Jeg foreslår derfor at det innvendige vedlikeholdet gjennomføres som planlagt før prisene stiger ytterligere.

### **Styrets svar:**

Når prisene går opp, får vi gjennomført færre tiltak. Spørsmålet er om innvendig oppussing er viktigere enn å skifte tak eller vannrør hvis vi ikke får gjennomført alle tre prosjektene uten vesentlig økning av felleskostnadene? Før styret kan ta den prioriteringen må vi som minimum få en tilstandsvurdering av taket, samt hente inn ca-pris på de viktigste tiltakene.

### **Styrets innstilling**

Innvendig oppussing er for det meste av kosmetisk art, tett tak er en nødvendighet. Før innvendig oppussing iverksettes må tilstanden til taket mm undersøkes. Deretter må det gjennomføres en kostnadsberegning som avklarer hvor mye lån borettslaget må ta opp for å gjennomføre ett eller flere av tiltakene. Til sist må det lages et estimat som viser hvor mye felleskostnadene (husleien) må justeres opp for å betjene lån og prosjektkostnader.

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innvendig vedlikehold, fellesarealer
- Mot Innvendig vedlikehold, fellesarealer



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Før innvendig oppussing iverksettes skal styret få vurdert tilstand og ca kostnad for: Tak, fasade, vannrør, ventilasjon og membran/større rehabilitering i bakgård. Deretter prioriteres rekkefølge for gjennomføring.
2. Innvendig oppussing iverksettes umiddelbart uten at konsekvenser for felleskostnader og gjennomføring av andre prosjekter er vurdert.

Sak 9

## Møteform på årsmøter

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Før Coronarestriksjonene kom hadde vi årsmøte der vi kunne treffes, diskutere og stille spørsmål. Jeg foreslår at beboerne kan stemme over om vi i framtiden ønsker fysiske eller digitale årsmøter.

### Styrets svar:

Styret har sett at deltakelsen på digitale møter er lik eller bedre enn på fysiske møter. Det er en fordel at digital avstemning er åpen flere dager. Det er hyggelig å treffes, men det kan skje i andre former enn på en fysisk generalforsamling. Fysiske møter tar tid og koster penger å arrangere, og i travle tider ønsker styret å prioritere prosjektarbeid fremfor fysisk årsmøte. Spørsmål kan stilles på e-post, Vibbo eller telefon.

### Styrets innstilling

Styret må selv kunne vurdere, ut fra samlet arbeidsmengde, om det skal arrangeres fysisk eller digital generalforsamling.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Møteform på årsmøter
- Mot Møteform på årsmøter



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret kan velge om årsmøtet skal gjennomføres digitalt eller fysisk
2. Det skal alltid gjennomføres fysisk generalforsamling

Sak 10

## Endring Husordensreglene - Oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene

### Forslag fremmet av:

Embla Bergli

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg mener det er veldig sært at vi, med så fine, store og solfylte balkonger, ikke skal få lov til å grille på dem. Jeg har fått beskjed om at det ikke kan grilles fordi det kan komme matlukt inn i leilighetene rundt.

1. Hvor mange kommer egentlig til å ha et problem med denne matlukten? Det er ikke sånn at folk kommer til å grille dagen lang, hver dag, og at lukten sprer seg rundt i alle leilighetene. Du kommer i verste fall, kanskje ved noen enkelttilfeller, oppleve at nærmeste nabo-leilighet griller et par timer på fine sommerdager og at noe av denne lukten når leiligheten din.
2. Er litt grill-matlukt virkelig så farlig? Er det ikke litt koselig? Hvorfor har vi ikke forbud mot sigarett røyking, hvis folk mener at det er så stort problem at luften trekker inn i leilighetene?

Jeg mener at balkongene mister veldig mye av sin verdi når vi ikke kan bruke dem til dette veldig hyggelige formålet. Jeg husker at mange reagerte på dette punktet da jeg var på visning for å kjøpe leiligheten min. Nesten alle andre borettslag tillater å grille på balkong, men at det må benyttes elektrisk grill (eller gass), som ikke avgir noe særlig røyk, og ikke er brannfarlig.

### Styrets svar:

Bakgrunn:



Forbud mot grilling er tatt inn i husordensreglene av følgende hensyn:

- Brannfare

Bygården er av eldre modell, brannsikkerheten er ikke som i nyere bygg.

Styret har tidligere fått klager på at folk griller/bruker bålpanner på balkongene.

Kullgrill/åpen ild vurderes som uaktuelt.

Gassgriller kan medføre fare for uforsvarlig lagring av gassbeholdere og øker risiko for brann.

- Forsikringspremie

Sist vi hentet priser på forsikring var et kriterium for å beregne premie om det var tillatt å grille på balkong.

- Matlukt

Det har kommet flere klager på at folk får naboens matlukt inn i sin leilighet enn på forbud om grilling.

- Røyking

Et borettslag har ikke mandat til å forby røyking på balkongene, men husordensreglene henstiller beboerne om ikke å røyke på balkongene. Røyk- og annen lukt kan være plagsomt, særlig for folk med astma og andre luftveisplager.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å beholde husordensreglene slik de er basert på tidligere tilbakemeldinger og erfaringer med grilling på balkong.

#### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring Husordensreglene - Oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene
- Mot Endring Husordensreglene - Oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Husordensreglene endres ikke, det betyr at det ikke er tillatt å grille på balkongene.
2. Styret skal utarbeide nye husordensregler for grilling på balkong: Bestemmelsen kan etter en nærmere vurdering begrenses til å gjelde kun elektriske griller, avgrensede tidsrom, og andre vilkår for å ivareta sikkerhet og begrense ulemper for naboer. Kullgrill er utelukket, gassgrill må vurderes mhp. brann/eksplosjonsfare.

Sak 11

## Valg av styre

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Sigurd Thorsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Prohic
- Espen Fossen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Hjellum
- Jan Kapstad

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023.pdf



Sak 12

## 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:

- Thor Sigurd Thorsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Espen Fossen

Sak 13

## Valgkomite for 1 år

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ingrid Hjellum, Jan Kapstad og Espen Fossen.

**Forslag til vedtak**

Ingrid Hjellum, Jan Kapstad og Espen Fossen er valgt.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Sigurd Thorsen	Solhauggata 2 A
Styremedlem	Espen Fossen	Solhauggata 2 A
Styremedlem	Ivar Vestervik	Solhauggata 2 B
Varamedlem	Ingrid Hjellum	Solhauggata 2 B
Varamedlem	Jan Olav Kapstad	Solhauggata 2 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Thor Sigurd Thorsen Solhauggata 2 A

Varadelegert  
Espen Fossen Solhauggata 2 A

### Valgkomiteen

Espen Fossen Solhauggata 2 A  
Ingrid Hjellum Solhauggata 2 B  
Jan Olav Kapstad Solhauggata 2 A

### Generelle opplysninger om Solhauggaten Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Solhauggaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818876, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 366

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Solhauggaten Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 1 499 171.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 1 465 859.

### 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 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 135 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av uteområder, inngangspartier og ganger samt ventilasjon.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Solhauggaten Borettslag har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kr 80 370.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solhauggata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
16 av 37 Årsrapport Solhauggata Borettslag.pdf



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.

### 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>.

Oslo, 16. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SOLHAUGGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnska p 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 972 485</b>	<b>1 366 068</b>	<b>1 972 485</b>	<b>2 018 184</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	34 490	606 418	-2 479	-1 901
Innsk. øremerk. bankkto	-155	0	492	920
			<b>-2 479</b>	<b>-1 901</b>
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>34 335</b>	<b>606 418</b>	<b>492</b>	<b>920</b>
<hr/>				
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 006 821</b>	<b>1 972 486</b>	<b>-507 007</b>	<b>116 264</b>
<hr/>				
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 066 973	2 094 006		
Kortsiktig gjeld	-60 152	-121 520		
		<b>1 972 486</b>		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 006 821</b>	<b>486</b>		



## SOLHAUGGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 439 600	1 798 439	1 862 000	1 572 000
Andre inntekter	3	59 571	116 325	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 499 171</b>	<b>1 914 764</b>	<b>1 862 000</b>	<b>1 572 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 420	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 130	-75 250	-77 500	-81 000
Konsulenthonorar	7	-18 958	-13 506	-15 000	-10 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
				-3 115	-2 135
Drift og vedlikehold	8	-136 419	-82 987	000	000
Forsikringer					-173
					-120
Kommunale avgifter	9	-300 339	-307 935	-339 787	000
					-332
Energi/fyring		-333 612	-305 708	-191 485	300
					-300
TV-anlegg/bredbånd		-113 834	-110 463	-125 000	000
					-110
Andre driftskostnader	10	-175 283	-127 555	-132 500	000
					-130
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 465 859</b>	<b>-1 310 328</b>	<b>-4 288 492</b>	<b>-3 420 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>33 311</b>	<b>604 437</b>	<b>-2 426 492</b>	<b>-1 848 920</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 667	1 981	0	0
Finanskostnader	12	-124	0	-53 000	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 543</b>	<b>1 981</b>	<b>-53 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATT</b>		<b>45 854</b>	<b>606 418</b>	<b>492</b>	<b>-1 901 920</b>
Skattekostnad	13	-11 364	0	0	0



---

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>34 490</b>	<b>606 418</b>	<b>-2 479</b>	<b>-1 901</b>
			<b>492</b>	<b>920</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	34 490	606 418		



**SOLHAUGGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 818 876, KUNDENR. 844**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		9 900	9 900
Bygninger	14	000	000
Tomt		236 189	236 189
Øremerkede bankinnskudd		31 245	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 167</b>	<b>10 136</b>
		<b>434</b>	<b>189</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		9 807	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 671	17 554
			1 149
Driftskonto OBOS-banken		565 098	031
		1 483	
Sparekonto OBOS-banken		397 927	421
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 066</b>	<b>2 094</b>
		<b>973</b>	<b>006</b>
		<b>12 234</b>	<b>12 230</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>407</b>	<b>195</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
		8 236	8 201
Opptjent egenkapital		164	674
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 239</b>	<b>8 204</b>
		<b>064</b>	<b>574</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetning bomiljøtiltak		31 090	0
		3 885	3 885
Borettsinnskudd	15	100	100
Annen langsiktig gjeld	16	19 000	19 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 935</b>	<b>3 904</b>
		<b>190</b>	<b>100</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			



10

Solhauggaten Borettslag

Leverandørgjeld		48 788	71 197
Betalbar skatt	13	11 364	
Annen kortsiktig gjeld		0	50 323
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 152</b>	<b>121 520</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 234</b>	<b>12 230</b>
		<b>407</b>	<b>195</b>

Pantstillelse	17	3 885 10	3 885 1
Garantiansvar		0	00
		0	0

Oslo, 22.03.2023  
Styret i Solhauggata Borettslag

Thor Sigurd Thorsen/s/

Espen Fossen/s/

Ivar Vestervik/s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	778 500
Forretningslokale	480 000
Garasje	309 769
Eiendomsskatt	8 144
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 576 413</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

	-136
Garasje	813
	<b>1 439</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>600</b>

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

Parkering/beboere	9 737
Oppgjør strøm elbil/beboere	44 334
Nøkler/ViaOBOS	5 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>59 571</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 166
Befaring/Arkitekt Aslak Haanshuus AS	-8 313
Utleggsforretning/Gothia AS	-1 479
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 958</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 029
Drift/vedlikehold VVS	-8 407
Drift/vedlikehold elektro	-47 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 916
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 577



---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-136</b>
	<b>419</b>

---

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

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

Eiendomsskatt	-8 150
	-189
Vann- og avløpsavgift	223
	-102
Renovasjonsavgift	966
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-300</b>
	<b>339</b>

---

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

Container	-36 475
Driftsmateriell	-911
Vaktmestertjenester	-39 825
Renhold ved firmaer	-79 078
Andre fremmede tjenester	-16 141
Andre kontorkostnader	-420
Bank- og kortgebyr	-2 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175</b>
	<b>283</b>

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 797
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 667</b>

---

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-124
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-124</b>

---

**NOTE: 13****SKATTEKOSTNAD**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skatt	45 854	0
Permanente forskjeller	5 800	0
Endring av midlertidige forskjeller	0	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
<b>SUM SKATTEGRUNNLAG</b>	<b>51 654</b>	<b>0</b>

---



Betalbar inntektskatt 22 %	11 364	0
Betalbar skatt formue 0,25 %	0	0
Avsatt for mye tidligere år	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>11 364</b>	<b>0</b>

**UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:**

Forskjeller knyttet til			2021	2022	Endring
2016	2017	Endring			
Driftsmidler			0	0	0
Fordringer			0	0	0
Fremførtbart unders.			0	0	0
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel			0	0	0
Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 %			0	0	

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1981	9 900
	000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 900</b>
	<b>000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.366

Borettslaget kjøpte i 2003 uregistrert grunn for kr 80 000 til sammenføring med

Gnr.227/bnr.366 fra Oslo Kommune (tomt til søppelhus)

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

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-3 885
	100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 885</b>
	<b>100</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-19 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	3 885
	100
<b>TOTALT</b>	<b>3 885</b>
	<b>100</b>

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

Bygninger	9 900
	000
Tomt	236 189
<b>TOTALT</b>	<b>10 136</b>
	<b>189</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret foretrekker å bli kontaktet på e-post: [solhauggaten.brl@gmail.com](mailto:solhauggaten.brl@gmail.com)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vi kan også kontaktes på telefon:

Thor Sigurd Thorsen: 40041845

Ivar Vestervik: 91660860

Espen Fossen: 93420652

### 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.

### Styrets arbeid

- Omprogrammert garasjeportåpnere øvre garasje
- Utreddet ny løsning for garasjeporteråpnere, valgt GSM-system
- Undersøkt mulighet for sikring av port til øvre garasje
- Fulgt opp garasjeutleie
  - Leid ut flere garasjeplasser
  - Fulgt opp el-bil lading og fakturering
- Kjøpt inn flere ILOQ-nøkler og låser etter prisforespørsel til flere tilbydere
- Programmert og levert ut nye nøkler til div brukere av bygget
- Skiftet låser på 4 dører
- Montert innbruddssikring på to inngangsdører
- Utarbeidet konkurransegrunnlag og gjennomført anbud for
  - internett/TV
  - calling-anlegg
- Engasjert arkitekt til bistand i søknadsprosesser ang. rehabiliteringstiltak:
  - Utarbeidet detaljert oppdragsbeskrivelse til arkitekt
  - Startet arbeidet med prosjektering/søknader
- Fått juridisk vurdering av grunnlag for å fakturere vedlikeholdskostnader til personer med bruksrett til garasje som ikke bor i borettslaget.
- Fått juridisk vurdering av grunnlag for å be Sofienberstiftelsen selge sine leiligheter for å redusere antall utleieenheter. Sofienbergstiftelsen selger sine 7 leiligheter.
- Fått tilgang til arealer i nedre garasje som Oslo kommune hadde lagt beslag på
- Justert ned antall avfallsbeholdere for lavere renovasjonsavgift
- Fått reparert rekkverk ved trapp 2B
- Gjennomført dugnad, bestilt container
- Etablert Vibbo som informasjonskanal, lagt ut tematisert informasjon
- Utarbeidet budsjett 2023, behandlet saker til GF
- Behandlet ca. 1000 henvendelser på epost, Vibbo og telefon
- Saksbehandling i forbindelse med leilighetssalg



## 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Installert ladeanlegg for elbiler i parkeringskjellerne	
2019	Heis Lysarmaturer	Skiftet ut heisen med ny, energieffektiv og støysvak heis. Skiftet ut lysarmaturer i fellesområder med energieffektive, sensorstyrte led-armaturer.
2018	Porttelefon Vannmåler Fiberkabel	Installert ny porttelefon i 2A. Installert vannmåler. Installert fiberkabel.
2017	Låssystem Dører	Installert nytt låsesystem. Skiftet dør i øvre garasje, fikset andre dører.
2016	Varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg	Gjennomgang og utbedring av varmtvannsanlegg og ventilasjonsanlegg.
2015 2012	Innkjøp av tørketrommel Malt inngangsparti/gang+nye lysarmaturer	Pusset opp og malt samtlige inngangspartier, trappeganger og heisvegger/ dører, samt skiftet ut samtlige lysarmaturer i trappeganger. De nye armaturene har energisparende LED - pærer.
2011	Videovervåkning øvre garasjeanlegg	
2009	Asfaltering av Bodøgata	Asfaltering av Bodøgata ned til øvre garasje.
2008 2007 2006	Utskifting vinduer og balkongdører Ventilasjonsanlegg Heis + varmtvannsberedere	Ventilasjonsanlegg i øvre garasjeplan. Skiftet bærewire til heis, og montert alarm.  Utskifting av varmtvannsberedere.
2005 2003	Ny vaskemaskin anskaffet Søppelhus	Oppført søppelhus, samt innkjøp av tilhørende tomt.
2002 - 2003	Oppgradert utearealer pga. vannskade	



2001	Gulvbelegg og porttelefoner	Skiftet ut gulvbelegg i alle inngangspartiene og skadede dører i fellesarealer.
2000	Fasade, fellesareal, garasjeport	Nye ringetablåer ved alle oppgangene samt nye porttelefoner i oppgang A. Vedlikehold av fasader.  Innvendig oppussing av fellesareal.  Utskifting garasjeport (øvre anlegg).  Utbedring av ventilasjonsanlegg.



**0844 Solhauggaten Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn:..... Thor Sigurd Thorsen ..... Adresse..... Solhauggata 2 A  
E-postadresse.....ts.epost@gmail.com...

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:..... Thor Sigurd Thorsen ... Adresse..... Solhauggata 2 A  
E-postadresse.....ts.epost@gmail.com...

Navn:..... Ivar Vestervik ..... Adresse..... Solhauggata 2 B .....  
E-postadresse..i\_vestervik@hotmail.com..

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn:.....Espen Fossen..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....  
E-postadresse..espenfossen@hotmail.com.

Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
2. Navn:.....Ingrid Hjellum..... Adresse..... Solhauggata 2 B .....  
E-postadresse...til\_ingrid@hotmail.com.
3. Navn:.....Jan Kapstad..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....  
E-postadresse...kapstad.ofstti@gmail.com
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Thor Sigurd Thorsen ..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:..... Espen Fossen ..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:..... Ingrid Hjellum ..... Adresse..... Solhauggata 2 B .....  
E-postadresse... til\_ingrid@hotmail.com ..

Navn:..... Jan Kapstad ..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....  
E-postadresse... kapstad.ofstti@gmail.com .

Navn:..... Espen Fossen ..... Adresse..... Solhauggata 2 A .....  
E-postadresse... espenfossen@hotmail.com ...

Dato..... I valgkomiteen for Solhauggaten Borettslag

.....  
.....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 7.06.23

**Selskapsnummer:** 844 **Selskapsnavn:** Solhauggaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thor Sigurd Thorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Espen Fossen og Ivar Vestervik valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

For

Mot

**Sak 6 Utvendig vedlikehold, bakgården**

Styret gjennomfører tiltak 1 som beskrevet over og arbeider videre med å få juridiske avklaringer om barnehagen

For

Mot

**Sak 7 Utvendig vedlikehold, utgangspartier**

Prosjektene gjennomføres uavhengig av hverandre som beskrevet over

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Innvendig vedlikehold, fellesarealer**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For innvendig vedlikehold, fellesarealer
- Mot innvendig vedlikehold, fellesarealer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Før innvendig oppussing iverksettes skal styret få vurdert tilstand og ca kostnad for: Tak, fasade, vannrør, ventilasjon og membran/større rehabilitering i bakgård. Deretter prioriteres rekkefølge for gjennomføring.
- Innvendig oppussing iverksettes umiddelbart uten at konsekvenser for felleskostnader og gjennomføring av andre prosjekter er vurdert.

**Sak 9 Møteform på årsmøter**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For møteform på årsmøter
- Mot møteform på årsmøter

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret kan velge om årsmøtet skal gjennomføres digitalt eller fysisk
- Det skal alltid gjennomføres fysisk generalforsamling

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 10 Endring Husordensreglene - Oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For endring husordensreglene - oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene
- Mot endring husordensreglene - oppheve forbud mot å bruke grill på balkongene

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Husordensreglene endres ikke, det betyr at det ikke er tillatt å grille på balkongene.
- Styret skal utarbeide nye husordensregler for grilling på balkong: Bestemmelsen kan etter en nærmere vurdering begrenses til å gjelde kun elektriske griller, avgrensede tidsrom, og andre vilkår for å ivareta sikkerhet og begrense ulemper for naboer. Kullgrill er utelukket, gassgrill må vurderes mhp. brann/eksplosjonsfare.

**Sak 11 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Thor Sigurd Thorsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Dino Prohic
- Espen Fossen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Ingrid Hjellum
- Jan Kapstad

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Thor Sigurd Thorsen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Espen Fossen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 13 Valgkomite for 1 år**

Ingrid Hjellum, Jan Kapstad og Espen Fossen er valgt.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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