



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 816 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 019 848	2 897 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 019 848</b>	<b>2 897 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 130 951	5 244 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 245 051</b>	<b>5 358 519</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>774 797</b>	<b>-2 461 207</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 726	19 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 726</b>	<b>19 270</b>
Annen finanskostnad		187 116	114 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 116</b>	<b>114 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 390</b>	<b>-94 776</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 407	-2 555 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		356	266
Andre fordringer		5 970	20 462
Sum fordringer		6 326	20 728
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 483 616	1 326 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 483 616	1 326 941
Sum omløpsmidler		1 489 942	1 347 669
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 038 947	1 650 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 038 947</b>	<b>-1 650 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 038 947</b>	<b>-1 650 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 327 881	2 758 869
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 327 881</b>	<b>2 758 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 327 881</b>	<b>2 758 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		929	52 474
Leverandørgjeld		169 281	134 786
Annen kortsiktig gjeld		30 798	51 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>201 008</b>	<b>239 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 528 889</b>	<b>2 998 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504472

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 826 816 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 826 816 562  
SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 019 848	2 897 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 019 848</b>	<b>2 897 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 130 951	5 244 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 245 051</b>	<b>5 358 519</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>774 797</b>	<b>-2 461 207</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 726	19 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 726</b>	<b>19 270</b>
Annen finanskostnad		187 116	114 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 116</b>	<b>114 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 390</b>	<b>-94 776</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 407	-2 555 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>



Organisasjonsnr: 826 816 562  
SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		356	266
Andre fordringer		5 970	20 462
Sum fordringer		6 326	20 728
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 483 616	1 326 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 483 616	1 326 941
Sum omløpsmidler		1 489 942	1 347 669
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 038 947	1 650 354
Sum opptjent egenkapital		-1 038 947	-1 650 354



Sum egenkapital	-1 038 947	-1 650 354
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 327 881	2 758 869
Sum annen langsiktig gjeld	2 327 881	2 758 869
Sum langsiktig gjeld	2 327 881	2 758 869
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	929	52 474
Leverandørgjeld	169 281	134 786
Annen kortsiktig gjeld	30 798	51 894
Sum kortsiktig gjeld	201 008	239 154
Sum gjeld	2 528 889	2 998 023
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>



Organisasjonsnr: 826 816 562  
SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7962

SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Kirkeveien 15, 1542 Vestby.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Deler av gressplenen som brukes som fast gang vei, til 1 leilighet i første etasje.
8. Aircondition
9. Årsmøte
10. Felleskostnader KPI justeres 1 gang i året.

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[Navn] 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 [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap\_AndreasB.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

### Styrets innstilling

Styrehonoraret har ikke vært justert siden sameiet ble opprettet, til tross for en betydelig økning i arbeidsmengde og ansvar. Antall boenheter i sameiet er nå doblet, noe som har ført til vesentlig mer omfattende oppgaver og økte krav til styrets tilgjengelighet og kompetanse. En justering av honoraret fra kr 100 000 til kr 150 000 vil reflektere den økte belastningen og samtidig sikre at sameiet fortsatt kan tiltrekke seg engasjerte og kompetente styremedlemmer.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

## Sak 7

**Deler av gressplenen som brukes som fast gang vei, til 1 leilighet i første etasje.**

### Forslag fremmet av:

Wenche Enersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gressplenen er også felles i sameiet, men det er vel ikke meningen at den skal brukes som fast gang vei? blant annet rett inntil min terrasse.

Dette ødelegger også gresset der man går fast / mye.

Med vennlig hilsen

Wenche Enersen.

### Forslag til vedtak

Gressplenen skal ikke brukes som gangvei.

## Sak 8

### **Aircondition**

### Forslag fremmet av:

Wenche Enersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da det er veldig varmt i leiligheten f.o.m våren t.o.m høsten har jeg veldig ønske om aircondition.

Jeg som bor i 1 etasje og i tillegg ved siden av gangveien bør absolutt ikke ha terrasse døren åpen, men i varme perioder har jeg måttet ta den risikoen og ha terrasse døren åpen, selv om jeg kan risikere at folk går inn i leiligheten min, men jeg har ikke maktet annet dessverre.

Med vennlig hilsen

Wenche Enersen.

### Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og ser følgende alternativer:



## Individuelle varmepumper (aircondition)

Dette innebærer at sameiet åpner for montering av varmepumper på yttervegg ved hver enkelt leilighet. Dette

1. kan imidlertid medføre både visuelle og akustiske ulemper for beboerne.

## Oppgradering av ventilasjonsanlegget

Sameiets eksisterende ventilasjonssystem kan potensielt oppgraderes med en kjølefunksjon, der bergvarmeanlegget brukes til kjøling i varme perioder. En slik løsning vil imidlertid medføre betydelige økte strøm- og driftskostnader, samt en stor investeringskostnad estimert til over én million kroner per boligblokk.

2. Dette vil også føre til økte felleskostnader for alle beboerne.

Styret anbefaler derfor i første omgang at beboere vurderer enklere løsninger som solskjerming eller mindre klimaanlegg fra elektronikkbutikker, som både er mer kostnadseffektivt og enklere å gjennomføre.

## Forslag til vedtak

Aircondition

Sak 9

## Årsmøte

Forslag fremmet av:

Morten Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Gjennomgang av forsikring ved skader på leilighet. Ref vannskade nr 63. Hva har vi krav på og hva dekkes?
2. Branninstruks laminert i hver etg ved bryter på engelsk og norsk. (Pga utleie leiligheter)
3. Har alle kilen til sprikelanlegg og skjønner hvordan den brukes. (borte ved eierskifte?)

## Styrets innstilling

Styret støtter forslagene og vil gjennomføre følgende tiltak:

Styret vil gjennomgå sameiets forsikringsdekning med spesielt fokus på vannskader og tydeliggjøre hvilke

1. kostnader som dekkes av sameiet og hva som er den enkelte beboers ansvar.

Branninstruksen er allerede laminert og opphengt i inngangspartiet. Styret vil i tillegg skrive ut instruksen på engelsk og henge denne opp på oppslagstavlen i fellesarealet. Det understrekes at alle beboere selv har et ansvar for å sette seg godt inn i gjeldende reglement og branninstruks. Ved spørsmål eller uklarheter må styret

2. kontaktes. Dersom beboerne ikke aktivt setter seg inn i dette, vil tiltaket ha liten effekt.

Styret har innhentet tilbud på en forbedret løsning som erstatter dagens bruk av kile til sprinkleranlegget.

3. Denne løsningen vil bli presentert og vurdert nærmere i samråd med beboerne.

## Forslag til vedtak

Informasjon



Sak 10

## Felleskostnader KPI justeres 1 gang i året.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene har hittil ikke blitt justert etter KPI. Når kostnadene på tjenester som sameiet kjøper inn øker, vil dette medføre større økonomiske etterslep hvis justeringen ikke gjøres jevnlig. Dette kan føre til at beboerne opplever større og mer inngripende engangsøkninger i felleskostnadene. Ved å innføre en årlig KPI-justering vil sameiet sikre en stabil og forutsigbar økonomi, og samtidig unngå betydelige og uforutsette økninger i fremtiden.

### Forslag til vedtak

Felleskostnadene justeres etter KPI én gang årlig med virkning fra 1. januar hvert år. Første KPI-justering vil finne sted 1. januar 2026. Justeringen baseres på KPI-utviklingen fra oktober foregående år til oktober inneværende år. KPI-tallene publiseres av SSB den 10. november, noe som gir styret god tid til å inkludere endringene i budsjettarbeidet som skal ferdigstilles og sendes inn i november.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 288 934.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solehøyden Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solehøyden Boligsameie som viser et overskudd på kr. 611.407. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 80 679 175
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------



## 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 1754



## Elektronisk signatur

Signert av

**Skogly, Roger**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 16:36:07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 826 816 562, KUNDENR. 7962**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 827 848	2 677 832	0	2 987 938
Andre inntekter	3	192 000	219 480	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 019 848</b>	<b>2 897 312</b>	<b>0</b>	<b>2 987 938</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	0	-21 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 063	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-109 908	-104 520	0	-110 000
Konsulenthonorar	7	-8 915	-1 375	0	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-593 729	-3 673 862	0	-542 302
Forsikringer		-207 256	-171 953	0	-256 000
Kommunale avgifter	9	-16 525	0	0	-17 625
Energi/fyring		-418 953	-600 983	0	-350 000
TV- anlegg/bredbånd		-436 376	-402 596	0	-437 000
Andre driftskostnader	10	-330 914	-281 068	0	-315 699
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 245 051</b>	<b>-5 358 519</b>	<b>0</b>	<b>-2 211 626</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>774 797</b>	<b>-2 461 207</b>	<b>0</b>	<b>776 312</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 726	19 270	0	0
Finanskostnader	12	-187 116	-114 046	0	-155 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-163 390</b>	<b>-94 776</b>	<b>0</b>	<b>-155 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>611 407</b>	<b>-2 555 983</b>	<b>0</b>	<b>621 312</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-905 629		
Udekket tap		0	-1 650 354		
Reduksjon udekket tap		611 407	0		



**SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 826 816 562, KUNDENR. 7962**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		356	266
Forskuddsbetalte kostnader		5 970	20 462
Driftskonto OBOS-banken		947 040	809 082
Sparekonto OBOS-banken		536 576	517 859
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 038 947	-1 650 354
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 038 947</b>	<b>-1 650 354</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 327 881	2 758 869
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 327 881</b>	<b>2 758 869</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 798	51 894
Leverandørgjeld		169 281	134 786
Påløpte renter		929	17 621
Påløpte avdrag		0	34 853
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>201 008</b>	<b>239 154</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 489 942</b>	<b>1 347 669</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 03.03.2025  
Styret i Solehøyden Boligsameie

Andreas Berthelsen

Steinar Erevik

Raymond Sakshaug

Geir Skøien

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 576 200
Oppvarming, varmt tappevann	693 528
Kabel TV	375 720
Garasje	108 000
Grøntutvalget på Sole/utomhus	74 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 827 848</b>

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

ENOVA Tilskudd	192 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>192 000</b>

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

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

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning for kr 8 494, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 915
------------------------------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 915</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-213 306
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-53 335
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-5 511
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 314
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 480
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-73 968
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 378
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-34 207
---------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-6 000
------------	--------

Kostnader	
-----------	--

dugnader	-2 232
----------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-593 729</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-16 525
-----------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-16 525</b>
-------------------------------	----------------

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

Lokalleie	-1 300
-----------	--------

Annet	
-------	--

driftsmateriale	-1 199
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-100 414
---------------------	----------

Renhold ved	
-------------	--

firmaer	-212 044
---------	----------

Snørydding	-1 976
------------	--------

Andre driftskostnader	-2 423
-----------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-8 494
-------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 064
--------------------	--------



---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-330 914</b>
----------------------------------	-----------------

---

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

Renter driftskto. i OBOS-Banken AS	4473
Renter sparekto. i OBOS-Banken AS	18 717
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	536
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 726</b>

---

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

Renter gjeldsbrevlån, OBOS-Banken AS	-187 116
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-187 116</b>

---

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 6 år.	
Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	206 278
Nedbetalt i år	465 841
	<b>2 327 881</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>2 327 881</b>

---



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 7962 Selskapsnavn: SOLEHØYDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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