



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 06.06.2025

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, 22.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 489 127	1 525 320
Sum inntekter		1 489 127	1 525 320
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 392 393	1 419 293
Sum kostnader		1 529 313	1 556 213
Driftsresultat		-40 186	-30 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 861	44 215
Sum finansinntekter		59 861	44 215
Annen finanskostnad		292	61
Sum finanskostnader		292	61
Netto finans		59 569	44 154
Resultat før skattekostnad		19 383	13 261
Årsresultat		19 383	13 261
Totalresultat		19 383	13 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 383	13 261
Sum overføringer og disponeringer		19 383	13 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 136 189	10 136 189
Sum varige driftsmidler		10 136 189	10 136 189
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 496	44 626
Sum finansielle anleggsmidler		52 496	44 626
Sum anleggsmidler		10 188 685	10 180 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 780	31 452
Sum fordringer		31 780	31 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 602	2 042 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 993 602	2 042 619
Sum omløpsmidler		2 025 382	2 074 072
SUM EIENDELER		12 214 067	12 254 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 268 808	8 249 425
Sum opptjent egenkapital		8 268 808	8 249 425
Sum egenkapital		8 271 708	8 252 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 953 806	3 947 626
Sum annen langsiktig gjeld		3 953 806	3 947 626
Sum langsiktig gjeld		3 953 806	3 947 626
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-11 447	54 936
Sum kortsiktig gjeld		-11 447	54 936
Sum gjeld		3 942 359	4 002 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 214 067	12 254 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543406

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 876
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 06.06.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 948 818 876
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 489 127	1 525 320
Sum inntekter		1 489 127	1 525 320
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 392 393	1 419 293
Sum kostnader		1 529 313	1 556 213
Driftsresultat		-40 186	-30 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 861	44 215
Sum finansinntekter		59 861	44 215
Annen finanskostnad		292	61
Sum finanskostnader		292	61
Netto finans		59 569	44 154
Resultat før skattekostnad		19 383	13 261
Årsresultat		19 383	13 261
Totalresultat		19 383	13 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 383	13 261
Sum overføringer og disponeringer		19 383	13 261



Organisasjonsnr: 948 818 876
SOLHAUGGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

10 136 189 10 136 189

Sum varige driftsmidler

10 136 189 10 136 189

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

52 496 44 626

Sum finansielle

anleggsmidler

52 496 44 626

Sum anleggsmidler

10 188 685 10 180 815

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

31 780 31 452

Sum fordringer

31 780 31 452

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 993 602 2 042 619

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 993 602 2 042 619

Sum omløpsmidler

2 025 382 2 074 072

SUM EIENDELER

12 214 067 12 254 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

2 900 2 900

Sum innskutt egenkapital

2 900 2 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 268 808	8 249 425
Sum opptjent egenkapital	8 268 808	8 249 425
Sum egenkapital	8 271 708	8 252 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 953 806	3 947 626
Sum annen langsiktig gjeld	3 953 806	3 947 626
Sum langsiktig gjeld	3 953 806	3 947 626
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-11 447	54 936
Sum kortsiktig gjeld	-11 447	54 936
Sum gjeld	3 942 359	4 002 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 214 067	12 254 887



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



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 2025

Innkalling

S.nr. 844
SOLHAUGGATA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SOLHAUGGATA 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 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 20:00.

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Analog stemmeseddel

Stemmeseddel finner du på side 21-23. Ferdig utfylt stemmeseddel sendes til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene 1
7. Endring av husordensreglene 2
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHAUGGATA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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.

Forslag til vedtak

Dino Prohic og Magnus Andersen er 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

4 av 25



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 s- 844.pdf
2. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 kr, den er i dag 120 000 kr.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært 120 000 kr siden 2018. Justert for inflasjon tilsvarer det ca 150 000 kr i 2024. Inflasjonsjustering av styrehonoraret vil ikke påvirke husleie.

Styret har lagt ned mange timer i arbeid som kommer i tillegg til ordinært styrearbeid, og som andre styrer gjerne setter bort til OBOS eller eksterne rådgivere. F. eks:

- Prosjektene løsninger for uteområder, inngangspartier, omdisponering av lokaler i fellesområdene mm.
- Utarbeide konkurransegrunnlag for anskaffelser, f. eks ny heis, calling, uteområder, ventilasjon, tak.
- Hente inn og tilbud, gjennomføre befaringer og følge opp utførende firma i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering
- Forvalte utleie av parkeringsplasser og plass til tørrkjøler for Rema 1000
- Forvalte el-bil ladeanlegget - fakturering, prising og adm. av kontrakter
- Programmere nøkler og låser, skifte låser som er utslitt.

Styrets egeninnsats reduserer behov for kjøp av konsulenttenester og bidrar til å holde felleskostnadene nede. Felleskostnadene til Solhauggata borettslag er lave sammenlignet med andre borettslag, på tross av at vi gjennomfører større rehabiliteringsprosjekter. Intensjonen er å holde felleskostnadene lave, unngå å ta opp lån om mulig, og samtidig gjennomføre vedlikeholdsprosjekter og rehabiliteringsprosjekter jevnt og trutt etter prioritert behov. Se Vibbo for status på prosjektene.

Arbeidsmengden har vært stor de siste årene, og det blir ekstra arbeid i forbindelse med rehabilitering av tak, uteområder/bakgård og vannrør mm. de neste to-tre årene. Styret mener det er rimelig at honoraret justeres for å ta igjen prisveksten når arbeidsmengden er stor.



Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6

Endring av husordensreglene 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ventilasjon

Styret får melding fra beboere som opplever at luft med matlukt i perioder blåses ut av ventilen på kjøkkenet deres. De hører viftestøy når dette skjer.

Problemet skyldes trolig at andre beboere har koblet motoriserte vifter til ventilen på sitt kjøkken. Disse viftene skaper ubalanse i ventilasjonssystemet, og overtrykket vil blåse luften inn til naboileighetene når viftene går.

Det står ikke noe i husordensreglene/vedtektene om ventilasjon. Styret foreslår å sette inn teksten under:

Ventilasjon: Andelseiers plikter

For at ventilasjonsanlegget skal fungerer etter hensikten, må andelseier sikre at:

- Kjøkkenhetter eller motoriserte vifter ikke kobles til avtrekksventiler.*
- Det brukes kjøkkenvifter med kullfilter eller tilsvarende løsning, hvor kjøkkenviften ikke er tilkoblet til avtrekksventilen.*
- Avtrekksventiler på kjøkken og bad er åpne året rundt.*
- Friskluftsventiler er åpne året rundt.*
- Avtrekksventiler er av type som kan justeres slik at mengden luft som trekkes ut kan tilpasses mengden luft som kommer inn gjennom spalteventiler.*
- Spalteventiler over vinduer ikke tettes eller fjernes.*
- Alle ventiler rengjøres med jevne mellomrom.*

Les mer om ventilasjon her: <https://vibbo.no/solhauggaten/tema/ventilasjon>

Forslag til vedtak

Regler om ventilasjon skal settes inn i husordensreglene.



Sak 7

Endring av husordensreglene 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkering

Teksten om parkering i husordensreglene er upresis og må rettes opp. Parkeringsplassene er borettslagets felles eiendom, de eies ikke av den enkelte andelseier. Endringen vil først tre i kraft ved salg av leilighet, så de som leier ut parkeringsplass kan fortsette med det til leiligheten blir solgt.

Dette står i husordensreglene i dag:

6.1. Tilgang til garasjene

Alle andelseierleiligheter har fått tildelt parkeringsplass. Garasjeplassen med nøkler og portåpner/app følger leiligheten ved salg av andelseierleiligheter.

Dette er formelt riktig og står i dokumenter fra da borettslaget ble opprettet:

Styret fordeler parkeringsplass etter søknad fra andelseiere som disponerer bil. Kopi av vognkort skal vedlegges søknaden. Dersom beboer ikke lenger disponerer bil, bortfaller tildelingen. Det må eventuelt sendes ny søknad for ny beboer eller ved gjenanskaffelse av bil. Styret i borettslaget har rett til å omfordele plassene. Styret holder oversikt over de til en hver tid tildelte plasser.

Styrets innstilling

Teksten i husordensreglene pkt. 6.1 endres til dette:

Styret fordeler parkeringsplass etter søknad fra andelseiere som disponerer bil. Kopi av vognkort skal vedlegges søknaden. Dersom beboer ikke lenger disponerer bil, bortfaller tildelingen. Det må eventuelt sendes ny søknad for ny beboer eller ved gjenanskaffelse av bil. Styret i borettslaget har rett til å omfordele plassene. Styret holder oversikt over de til en hver tid tildelte plasser.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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:



- Christopher Solem
- Dino Prohic

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

- Thomas Wilson

Sak 9

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:

- Dino Prohic



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon

- Styret har svart på ca 600 eposter, en del Vibbo-henvendelser og telefoner, har gjennomført befaringer med ca 20 firma og hatt kontinuerlig dialog om styresaker på Trello.
- Årsmøte og regnskapsmøte er gjennomført.
- Har programmert og levert ut ca 15 nøkler, programmert og skiftet tre låser.
- Administrert utleie av garasje plasser, elbil-ladeanlegg og systemer for åpning av garasjeporter.
- Saksbehandling i forbindelse med salg av leiligheter.
- Gjennomført to dugnader.

Kommunikasjon

- Styret informerer eierne om pågående saker på Vibbo og epost.
- Det er lagt ut flere info-saker under "Tema" på Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid

- Det meste av tiden har gått med til arbeid med prosjektering, søknader og tilbudsgrunnlag i forbindelse med tak, inngangsparti og uteområder.
- To lekkasjer er utbedret.
- El-tilsyn er gjennomført.
- Service på en vaskemaskin i fellesvaskeiret.
- 5 stk service på garasjeporter.
- 2C: Bestilt og montert dørlist, kontakt og ovn i trapperom på forespørsel fra beboere.
- 2B: Gjort flere forsøk på å finne lekkasje som rapporteres av beboer i 5 etg med fagfolk.
- Engajert låsesmed til å sikre inngangsdører 2A som følge av innbrudd.
- Bestilt taggefjerning og snømåking.
- Montert nytt calling-panel i 2B.

Leverandører og tjenestetilbud

- Styret har byttet strømleverandør fra Gudbrandsdal energi til Entilos, er lovet bedre priser.
- Reforhandlet forvalteravtale med OBOS for å få lavere pris.

Spesielle uforutsette hendelser

- Stadige innbrudd/innbruddsforsøk i fellesarealer og garasjer.
- Har vært mye tagging.
- Tre calling-paneler har blitt stjålet, og det har vært lang leveringstid på nye paneler.
- En periode var det stadig overnatting av narkomane i 2A, problemene skyldtes trolig dårlig sikring av dørene som brukes av legekantoret.

Økonomisk oversikt



- Borettslaget har økt balanse mellom utgifter og inntekter ved vanlig drift, har ca 1.8 mill kr i egenkapital og ingen lån.
- Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), strøm (varmtvann) og forsikring er de største enkelte utgiftspostene.
- To større rehabiliteringstiltak vil redusere oppsparte midler: Rehabilitering av tak og vannrør.
- I 2025 blir rehabilitering av tak den største utgiftspost.
- Styret reduserer borettslagets utgifter ved å utarbeide konkurransegrunnlag, søknader og følge opp rehabiliteringsprosjekter selv, istedenfor å leie inn konsulenter.

Resultat:

• Inntekter 2024:	1 489 127 kr
• Driftsutgifter 2024:	1 529 313 kr
• Finansinntekter (renter på oppsparte midler):	59 861 kr
• Resultat:	19 383 kr



Til generalforsamlingen i Solhauggata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhauggata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsregnskap 2024 s- 844.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, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 019 136	2 006 820
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	19 383	13 261
Innsk. øremerk. bankkto	-1 690	-945
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	17 693	12 316
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 036 829	2 019 136
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 025 382	2 074 072
Kortsiktig gjeld	11 447	-54 936
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 036 829	2 019 136





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 463 352	1 492 788	1 573 000	1 573 000
Andre inntekter	3	25 775	32 532	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 489 127	1 525 320	1 573 000	1 573 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-200 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-22 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 630	-80 370	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-50 065	-39 636	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-235 470	-163 998	-1 660 000	-161 000
Forsikringer		-203 406	-172 772	-186 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-292 759	-284 813	-118 569	-123 000
Energi/fyring		-224 551	-261 296	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 092	-99 412	-105 000	-109 000
Andre driftskostnader	10	-190 995	-289 071	-140 400	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 529 313	-1 556 213	-2 847 689	-1 323 000
DRIFTSRESULTAT		-40 186	-30 894	-1 274 689	250 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 861	44 215	0	0
Finanskostnader	12	-292	-61	-53 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 569	44 154	-53 000	0
ÅRSRESULTAT		19 383	13 261	-1 327 689	250 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 383	13 261		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 900 000	9 900 000
Tomt		236 189	236 189
Øremerkede bankinnskudd		52 496	44 626
SUM ANLEGGSMIDLER		10 188 685	10 180 815
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 780	31 453
Driftskonto OBOS-banken		375 919	506 276
Sparekonto OBOS-banken		1 617 683	1 536 343
SUM OMLØPSMIDLER		2 025 382	2 074 072
SUM EIENDELER		12 214 067	12 254 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		8 268 808	8 249 425
SUM EGENKAPITAL		8 271 708	8 252 325
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning bomiljøtiltak		49 706	43 526
Borettsinnskudd	14	3 885 100	3 885 100
Annen langsiktig gjeld	15	19 000	19 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 953 806	3 947 626
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-11 447	54 936
SUM KORTSIKTIG GJELD		-11 447	54 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 214 067	12 254 887
Pantstillelse	16	3 885 100	3 885 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Solhauggata Borettslag

Thor Sigurd Thorsen

Espen Fossen

Dino Prohic

Ivar Vestervik



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	778 500
Forretningslokale	480 000
Garasje	314 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 573 056

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-109 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 463 352

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter, Stripe	25 275
Nøkler, ViaOBOS	500
SUM ANDRE INNETEKTER	25 775

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
Byggesøknad, tegninger mv., Arkitekt Aslak Haanshuus AS	-32 255
Kartlegging ventilasjon, Solheim og Larsen Klima AS	-7 625
SUM KONSULENTHONORAR	-50 065

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 500
Drift/vedlikehold VVS	-15 447
Drift/vedlikehold elektro	-8 608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 282
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 470

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-205 764
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-292 759

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-46 381
Renhold ved firmaer	-70 125
Andre fremmede tjenester	-63 678
Andre kontorkostnader	-55
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 331
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 995

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 755
SUM FINANSINNTEKTER	59 861



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

Renter på leverandørgjeld	-292
SUM FINANSKOSTNADER	-292

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1981	9 900 000
SUM BYGNINGER	9 900 000

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: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-3 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 885 100

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-19 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 885 100
TOTALT	3 885 100

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 900 000
Tomt	236 189
TOTALT	10 136 189





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret foretrekker å bli kontaktet på e-post: solhauggaten.br@gmail.com

Vi kan også kontaktes på telefon:

Thor Sigurd Thorsen: 40041845

Dino Prohic: 92225224

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Storebrand Forsikring med polisenummer 6188398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utarbeide søknad og konkurransegrunnlag for rehabilitering av inngangsparti, ventilasjonsanlegg og tak.	
2023	Installert nytt calling-anlegg Fjernet 30,5 tonn asfalt i bakgården	
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	Innkjøp av tørketrommel	
2012	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	Videoovervåkning øvre garasjeanlegg	
2009	Asfaltering av Bodøgata	Asfaltering av Bodøgata ned til øvre garasje.
2008	Utskifting vinduer og balkongdører	
2007	Ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsanlegg i øvre garasjeplan.
2006	Heis + varmtvannsberedere	Skiftet bærewire til heis, og montert alarm. Utskifting av varmtvannsberedere.
2005	Ny vaskemaskin anskaffet	
2003	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. Nye ringetablåer ved alle oppgangene samt nye porttelefoner i oppgang A.
2000	Fasade, fellesareal, garasjeport	Vedlikehold av fasader. Innvendig oppussing av fellesareal. Utskifting garasjeport (øvre anlegg). Utbedring av ventilasjonsanlegg.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 844 Selskapsnavn: SOLHAUGGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thor Sigurd Thorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dino Prohic og Magnus Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr
 Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6 Endring av husordensreglene 1

Regler om ventilasjon skal settes inn i husordensreglene.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene 2

Husordensreglene endres som foreslått.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Thor Sigurd Thorsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Christopher Solem
 Dino Prohic

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Thomas Wilson



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Thor Sigurd Thorsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Dino Prohic



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.