



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 809 972	9 450 506
Sum inntekter		22 809 972	9 450 506
Kostnader			
Lønnskostnad		127 792	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 367	
Annen driftskostnad		2 766 872	2 317 772
Sum kostnader		2 896 031	2 445 564
Driftsresultat		19 913 942	7 004 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 956	16 786
Sum finansinntekter		58 956	16 786
Annen finanskostnad		3 333 619	2 047 126
Sum finanskostnader		3 333 619	2 047 126
Netto finans		-3 274 663	-2 030 340
Resultat før skattekostnad		16 639 279	4 974 601
Årsresultat		16 639 279	4 974 601
Totalresultat		16 639 279	4 974 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 639 279	4 974 601
Sum overføringer og disponeringer		16 639 279	4 974 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 889 732	337 745 734
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 040	
Sum varige driftsmidler		337 904 772	337 745 734
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		94 623	60 576
Sum finansielle anleggsmidler		94 623	60 576
Sum anleggsmidler		337 999 395	337 806 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 268
Andre fordringer		170 197	153 922
Sum fordringer		170 197	155 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 071	2 172 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 071	2 172 821
Sum omløpsmidler		2 810 268	2 328 010
SUM EIENDELER		340 809 663	340 134 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital		375 000	375 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		142 351 845	125 712 567
Sum opptjent egenkapital		142 351 845	125 712 567
Sum egenkapital		142 726 845	126 087 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 872 770	79 124 337
Øvrig langsiktig gjeld		134 852 470	134 820 306
Sum annen langsiktig gjeld		197 725 240	213 944 643
Sum langsiktig gjeld		197 725 240	213 944 643
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		352 397	16 259
Leverandørgjeld		5 180	1 785
Annen kortsiktig gjeld			84 066
Sum kortsiktig gjeld		357 578	102 110
Sum gjeld		198 082 818	214 046 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 809 663	340 134 320



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483260

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 809 972	9 450 506
Sum inntekter		22 809 972	9 450 506
Kostnader			
Lønnskostnad		127 792	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 367	
Annen driftskostnad		2 766 872	2 317 772
Sum kostnader		2 896 031	2 445 564
Driftsresultat		19 913 942	7 004 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 956	16 786
Sum finansinntekter		58 956	16 786
Annen finanskostnad		3 333 619	2 047 126
Sum finanskostnader		3 333 619	2 047 126
Netto finans		-3 274 663	-2 030 340
Resultat før skattekostnad		16 639 279	4 974 601
Årsresultat		16 639 279	4 974 601
Totalresultat		16 639 279	4 974 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 639 279	4 974 601
Sum overføringer og disponeringer		16 639 279	4 974 601



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 889 732	337 745 734
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 040	
Sum varige driftsmidler		337 904 772	337 745 734
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		94 623	60 576
Sum finansielle anleggsmidler		94 623	60 576
Sum anleggsmidler		337 999 395	337 806 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 268
Andre fordringer		170 197	153 922
Sum fordringer		170 197	155 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 071	2 172 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 071	2 172 821
Sum omløpsmidler		2 810 268	2 328 010
SUM EIENDELER		340 809 663	340 134 320

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital	375 000	375 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	142 351 845	125 712 567
Sum opptjent egenkapital	142 351 845	125 712 567
Sum egenkapital	142 726 845	126 087 567
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 872 770	79 124 337
Øvrig langsiktig gjeld	134 852 470	134 820 306
Sum annen langsiktig gjeld	197 725 240	213 944 643
Sum langsiktig gjeld	197 725 240	213 944 643
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	352 397	16 259
Leverandørgjeld	5 180	1 785
Annen kortsiktig gjeld		84 066
Sum kortsiktig gjeld	357 578	102 110
Sum gjeld	198 082 818	214 046 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	340 809 663	340 134 320



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 703

Solveggen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Solveggen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Lambertseter Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solveggen 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 0703 Årsrapport og regnskaps for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne foreslått honorar

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 112 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller ekstern leder Jan Øyvind Heldahl, med forhåndsavklaring av styrehonorar med totalt kr 75 000 fra perioden 2024 til generalforsamling 2025. Lønnen skal utbetales pr. kvartal august-24 , november-24 , februar -25 og mai-25

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Øyvind Heldahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reiner Andersen

Valg av 1 *styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som *styremedlem:

- Kjell Finvåg

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Bøttger
- Ida Skjolden

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Tove Bjørnstad
- Velges i generalforsamlingen

Sak 8

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:

- Kjell Finvåg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Reiner Andersen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Marlene Strand Skjolden	Langbølgen 39 A
Nestleder	Tove Bjørnstad	Langbølgen 39 C
Styremedlem	Kjell Finvåg	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Tommy Samuelsen	Langbølgen 39 B
Varamedlem	Petter Aronsen-Kongerud	Langbølgen 39 A
Varamedlem	Merete Kolstad	Langbølgen 39 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39 A

Varadelegert

Tove Bjørnstad Langbølgen 39 C

Valgkomiteen

Egil Bøttger Langbølgen 39 A
Torbjørn Grenness Langbølgen 39 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solveggen@styrerrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Solveggen Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Solveggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918023011, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

159 230

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 2017.

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.

Solveggen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av kapitalkostnader (IN lån) og eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til sameiet. Avviket skyldes og avhenger av resultatet i Mikrobølgen Eierseksjonssameie. Grunnen til avviket i år er blant annet at andel egenkapital i fellesanlegget (Mikrobølgen ES) reguleres etterskuddsvis, og er innarbeidet hos Solveggen i 2022. Dette har redusert kostnaden på konto for kostnader til sameiet og økt vår andel egenkapital i fellesanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppganger, som må sees i sammenheng med innkrevde kapitalkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til det generelle vedlikeholdet.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Solveggen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Et lån til en flytende rentesats på 5,5 % pr 01.04.2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenten

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 100 404 inkl. mva.

Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 105 724 inkl. mva.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solveggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solveggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
0703 Årsrapport og regnskap for 2023.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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLVEGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 225 900	2 120 601	2 225 900	2 452 690
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	16 639 279	4 974 601	1 170 000	872 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 1 367	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -16 407	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -601 267	0	-107 000	-660 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -15 650 300	-4 439 867	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 883	-270	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	-143 998	-429 166	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	226 791	105 299	1 063 000	212 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 452 690	2 225 900	3 288 900	2 664 690
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 810 268	2 328 010		
Kortsiktig gjeld	-357 578	-102 110		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 452 690	2 225 900		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 934 181	2 047 126	3 799 164	4 611 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 225 491	2 943 413	3 153 836	3 179 000
Andre inntekter		0	20 100	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 159 672	5 010 639	6 953 000	7 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 792	-15 792	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-112 000	-112 000	-112 000	-112 000
Avskrivninger	14	-1 367	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 125	-8 625	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 405	-96 355	-101 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-13 000	-30 774	-20 000	-20 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-200 876	-292 667	-250 000	-320 000
Forsikringer		-164 283	-180 682	-165 000	-181 000
Kommunale avgifter	8	-340 134	-263 841	-282 000	-304 000
Ladekostnader EL-bil		-89 600	0	0	0
Kostnader sameie	22	-1 068 133	-754 803	-1 198 000	-1 198 000
Energi/fyring	9	-51 052	-32 616	-40 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-465 419	-399 096	-449 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-249 845	-243 315	-233 000	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 896 031	-2 445 564	-2 889 000	-3 044 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 263 642	2 565 075	4 064 000	4 746 000
Innbetalt andel fellesgjeld		15 650 300	4 439 867	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 913 942	7 004 942	4 064 000	4 746 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 956	16 786	2 000	5 000
Finanskostnader	12	-3 333 619	-2 047 126	-2 896 000	-3 879 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 274 663	-2 030 340	-2 894 000	-3 874 000
ÅRSRESULTAT		16 639 279	4 974 601	1 170 000	872 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		16 639 279	4 974 601		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	287 200 000	287 200 000
Tomt		49 700 000	49 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	989 732	845 734
Andre varige driftsmidler	14	15 040	0
Miljøbankkonto, øremerket		94 623	60 576
SUM ANLEGGSMIDLER		337 999 395	337 806 310
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 268
Forskuddsbetalte kostnader		133 936	112 104
Andre kortsiktige fordringer	15	5 816	41 818
Energiavregning	20	30 445	0
Driftskonto OBOS-banken		781 090	362 949
Sparekonto OBOS-banken		1 858 981	1 809 872
SUM OMLØPSMIDLER		2 810 268	2 328 010
SUM EIENDELER		340 809 663	340 134 320
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Annen egenkapital	16	142 351 845	125 712 567
SUM EGENKAPITAL		142 726 845	126 087 567
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 872 770	79 124 337
Borettsinnskudd	18	134 760 000	134 760 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	92 470	60 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		197 725 240	213 944 643
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 181	1 785
Påløpte renter		295 151	16 259
Påløpte avdrag		57 246	0
Energiavregning		0	84 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 578	102 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 809 663	340 134 320



9 Solveggen Borettslag

Pantstillelse	21	336 900 000	336 900 000
Garantiansvar	22	275 017	353 020

Oslo, 02.04.2024

Styret i Solveggen Borettslag

Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Tove Bjørnstad /s/ Kjell Finvåg /s/ Tommy Samuelsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 467 236
Kabel-TV	463 725
Garasjeleie	148 800
Strøm el biler	93 600
Eiendomsskatt	58 688
Avregning strøm elbil	-558
Kapitalkostnader på IN-lån	3 855 968
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78 213
Overført til kapitalkostnader	-3 934 181
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 231 491

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 225 491

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 792
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 792

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 112 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 397, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-13 000

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 667
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 281
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 876

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 742
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-340 134

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-51 052
SUM ENERGI / FYRING	-51 052

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-4 100
Verktøy og redskaper	-1 695
Renhold ved firmaer	-171 861
Snørydding	-22 947
OBOS Nøkkel, IN-adm mm	-25 090
Trykksaker	-1 529
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 397
Andre kontorkostnader	-3 366
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-6 382
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 845

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 992
Andre renteinntekter	4 979
SUM FINANSINNEKTER	58 956

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 332 914
Renter på leverandørgjeld	-705
SUM FINANSKOSTNADER	-3 333 619

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	287 200 000
SUM BYGNINGER	287 200 000

Tomten ble anskaffet i 2017.

Gnr.159/bnr.230

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benker i oppganger	
Tilgang 2023	16 407
Avskrevet i år	-1 367
	15 040
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 040

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER**-1 367****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	5 816
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 816

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 999 415
Egenkapital fra IN tidligere	123 015 663
Egenkapital fra IN 2023	15 650 300
Reduksjon EK fra IN	-1 313 533
SUM ANNEN EGENKAPITAL	142 351 845



Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-202 140 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

601 267

Nedbetalt tidligere, IN

123 015 663

Nedbetalt i år, IN

15 650 300

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-62 872 770

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig, 2018

-134 760 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-134 760 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-92 470

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-92 470

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-525 477

SUM INNTEKTER

-525 477

KOSTNADER

Overført til Mikrobølgen ES

555 922

SUM KOSTNADER

555 922

SUM ENERGIAVREGNING

30 445

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 760 000
Pantelån	62 872 770
Påløpte avdrag	57 246
Beregnete IN-forpliktelser	137 352 430
TOTALT	335 042 446

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

Bygninger	287 200 000
Tomt	49 700 000
TOTALT	336 900 000

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 88,6 % av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Mikrobølgen Eierseksjonssameie som utgjør kr 275 017

Selskapets andel i Mikrobølgen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Mikrobølgen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

For driftsåret 2023 til 2024 har styret avholdt elleve styremøter og to regnskapsmøter. Dette er ett møte mer enn året før, da vi avlyste et møte i august grunn av rolige tider.

Sommeren 2023 ble det arrangert en stor sommerfest for å feire at Solveggen borettslag hadde blitt 5 år. Vi ble veldig glade for å se at mange beboere deltok i feiringen. Det ble grillet pølser og hamburgere, og vi spiste bløtkake. Utover kvelden ble mange sittende igjen på takterrassen for å nyte den fine sommerkvelden, og beboerne ble bedre kjent med naboene sine.

I løpet av høsten ble det kjøpt inn ny benker til alle oppgangene. Disse ble kjøpt inn med midler vi har fått fra OBOS som er øremerket miljøtiltak. Benkene er tenkt som hjelp til å ta av og på brodder/piggsko nede ved inngangsdøren, samt at eldre som venter på taxi eller lignende kan ha en benk å sitte på. Benkene ble valgt med omhu, med spesielt vekt på at det skal være estetisk pene, enkle å rengjøre og at de er solide nok til å holde i mange år. Vi har fått flere gode tilbakemeldinger fra beboere om at benkene var velkomne i oppgangene.

I løpet av driftsåret har vi hatt to forsikringssaker med vannskade. Den første skaden skjedde sommeren 2023, der fellesrøret hadde gått tett og det ble tilbakeslag av vann i leiligheten i første etasje. Her måtte vi tilkalle rørlegger og få spylt opp rørene med varmt høytrykksvann. Det er blitt anbefalt å vedlikeholdsspyle disse rørene med jevne mellomrom, da det kan se ut til at rørene ligger på en slik måte at de har lett for å tette seg. Den andre skaden skjedde mars 2024, da en uheldig hendelse førte til oversvømmelse og vannskader i totalt fem leiligheter. På grunn av disse sakene, forventer vi at forsikringsprisen til neste år vil øke.

Ellers har borettslaget merket, som alle andre i disse tider, at prisene på tjenester har økt og renten har holdt seg stabilt høy det siste året. Felleskostnadene ble sist økt januar 2023, og vi har klart heldigvis klart å holde oss på det samme nivået gjennom hele dette driftsåret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

2022 Oppgradere 4 heisalarmer til 4G



VEDLEGG: Mikrobølgen Eierseksjonssameie

Styrets arbeid, resultatregnskap og balanse 2023

Det ble en lei start på året da det tidlig i januar ble oppdaget at det kom vann ned gjennom taket til bodene under oppgang 39 A. Årsaken viste seg til slutt å være at ventilasjonsinntaket utenfor 39 A hadde fått inn mye snø som samlet seg i kammeret der. Under bygging ble det ikke laget løsning for å lede smeltevann til et sluk fra aggregatet. Mangelen ble heldigvis utbedret på reklamasjon. På sensommeren da uværet Hans resulterte i kraftig nedbør kom det også vann inn til en bod i nedre garasjeområde. Denne hadde vi reklamert på før, og med god hjelp fra entreprenørselskapet GAST og advokatfirmaet Selmer, fikk vi også dekket denne utbedringen selv om det var over fem år, da det var hevet over enhver tvil at det skyldtes store mangler under oppføring.

Det har også vært nok av andre utfordringer gjennom 2023. Blant annet har det vært problemer med avløp i 1.etg i både 39 A og C. Borettslaget har hatt Rørleggervakta innom flere ganger for å se på årsaken og vi har forsøkt å kartlegge om det er tilstrekkelig helling på rør, uten å kunne konkludere helt på hvorfor dette kunne skje etter så få år. Som tidligere år har det også vært diverse feil i varmesentralen. Vi fikk skiftet varmeelement i mars og måtte etterfylle brønnvæske i mai og fra slutten av september var det trykkfall i lang tid som ga tap av gulvvarme. Vi måtte etterfylle vann annenhver dag for å holde trykket oppe og slike feil blir en helt uholdbar situasjon. Vi tok mot slutten av året kontakt med et konsulentfirma som har hjulpet oss før gjennom OBOS, og må fremover ta en kritisk gjennomgang av om de som har serviceavtalen med oss i dag faktisk har tilstrekkelig kompetanse på anlegget. Parkeringsforholdene bedret seg heller ikke og vi inngikk derfor en kostnadsfri avtale med Vestpark for å kunne sanksjonere brudd på reglene. Foreløpig har det ikke vært hyppige nok kontroller til at det kan sies å ha hatt noen nevneverdig effekt.

Vi byttet på vårparten elektrikerfirma for sameiet da avtalen som hadde vært siden oppstart ikke sto til forventningene lenger. For å kunne ha mulighet til å drive effektivt er vi avhengige av avtalepartnere som svarer på det vi spør om og holder det som ble avtalt, og dette må løpende vurderes også for alle andre selskap vi pr. i dag har avtale med. I samarbeid med et par beboere satte sameiet opp et snorsystem over 8. etg. som viste seg å fungere slik vi håpet og måkene holdt seg unna dette taket gjennom sesongen. Noe som sparte oss for store summer i forhold til tiltak skadedyrsselskapet vi benytter foreslo som løsninger. Resultatet videre ble som det typisk gjør, at fuglene flytter seg til nærmeste tak i nærheten. Vi har for budsjettet 2024 satt av midler til tiltak mot måker over Mikrobølgen 23 samt fasadevask og maling av treverket for Langbølgen 39 A-C. Det er også satt av midler til noen forbedringer vi ønsker å gjøre i varmesentralen.



MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 444 544	1 317 238	1 422 000	1 446 000
Ladeinntekter EL-bil		0	9 739	0	93 000
Andre inntekter	3	9 739	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 454 283	1 326 977	1 422 000	1 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 525	-5 000	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-32 000	-32 000
Avskrivninger	13	-10 790	-10 789	0	-11 000
Revisjonshonorar	6	-16 531	-8 213	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-63 115	-60 690	-64 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-23 156	-12 337	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-371 833	-271 790	-408 000	-922 000
Forsikringer		-13 415	-6 380	-15 000	-22 000
Kommunale avgifter	9	-470 923	-384 444	-474 000	-569 000
Energi/fyring		-179 207	-160 986	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 161	-14 458	0	-12 000
Andre driftskostnader	10	-168 239	-211 466	-134 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 362 599	-1 170 078	-1 351 000	-1 917 500
DRIFTSRESULTAT		91 684	156 899	71 000	-378 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 515	5 619	5 000	15 000
Finanskostnader	12	-55	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 460	5 619	5 000	15 000
ÅRSRESULTAT		120 144	162 518	76 000	-363 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 144	162 518		



MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	10 790	21 579
SUM ANLEGGSMIDLER		10 790	21 579
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 313	8 098
Kundefordringer		0	1 635
Forskuddsbetalte kostnader		11 967	8 291
Energiavregning	14	60 204	306 663
Driftskonto OBOS-banken		200 149	227 700
Sparekonto OBOS-banken		973 896	754 805
Sparekonto OBOS-banken II		101 308	98 642
SUM OMLØPSMIDLER		1 373 838	1 405 835
SUM EIENDELER		1 384 627	1 427 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 237 170	1 117 026
SUM EGENKAPITAL		1 237 170	1 117 026
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		49 237	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 237	49 237
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 889	18 889
Leverandørgjeld		79 331	242 331
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg			49 237
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 220	310 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 627	1 427 414
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.02.2024
Styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameie
Steinar Nyhoff /s/ Hilde Nordhagen /s/ Egil Bøttger /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	1 212 744
Garasjeleie	139 800
El-bil/ladbar hybridbil	92 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 444 544

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lading av kjøretøy mm	9 739
SUM ANDRE INNETEKTER	9 739

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230
------------------------------	---------------

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 531.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 156
--	--------

Juridiske tjenester	-18 000
---------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-23 156
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 697
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-30 429
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-31 439
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 597
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-176 618
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 832
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 222
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 833
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-470 923
-----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-470 923
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 835
-----------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-145 430
---------------------	----------

Vakthold	-17 708
----------	---------

Andre kontorkostnader	-561
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 111
--------------------	--------

Velferdskostnader	-595
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 239
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 319
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 757
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 121
Andre renteinntekter	2 318
SUM FINANSINNEKTER	28 515

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-55

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bank	
Tilgang 2022	32 368
Avskrevet tidligere	-10 789
Avskrevet i år	-10 789
	10 790
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	10 790

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER*Disponible midler/arbeidskapital*

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 703 Selskapsnavn: Solveggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.