



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 051 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANGLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvalning
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: 21.05.2025

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, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950051477

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		2 834 134	2 516 911
Sum inntekter		2 834 134	2 516 911
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	7 525
Annen driftskostnad		3 084 784	1 475 945
Sum kostnader		3 194 999	1 586 159
Driftsresultat		-360 865	930 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		218 166	212 531
Sum finansinntekter		218 166	212 531
Annen finanskostnad		1 051 393	898 232
Sum finanskostnader		1 051 393	898 232
Netto finans		-833 227	-685 701
Resultat før skattekostnad		-1 194 092	245 051
Årsresultat		-1 194 092	245 051
Totalresultat		-1 194 092	245 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 194 092	245 051
Sum overføringer og disponeringer		-1 194 092	245 051



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		39 079 416	39 079 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 050	22 575
Sum varige driftsmidler		39 094 466	39 101 991
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31	31
Sum finansielle anleggsmidler		31	31
Sum anleggsmidler		39 094 497	39 102 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	254
Andre fordringer		166 430	123 032
Sum fordringer		166 535	123 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 927 176	5 220 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 927 176	5 220 341
Sum omløpsmidler		4 093 712	5 343 626
SUM EIENDELER		43 188 209	44 445 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 240 375	7 434 467
Sum opptjent egenkapital		6 240 375	7 434 467
Sum egenkapital		6 244 775	7 438 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 754	89 951
Leverandørgjeld		10 651	18 959
Annen kortsiktig gjeld		54 408	25 251
Sum kortsiktig gjeld		70 813	134 161
Sum gjeld		36 943 434	37 006 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 188 209	44 445 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478676

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 051 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANGLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvalning
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: 21.05.2025

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 834 134	2 516 911
Sum inntekter		2 834 134	2 516 911
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	7 525
Annen driftskostnad		3 084 784	1 475 945
Sum kostnader		3 194 999	1 586 159
Driftsresultat		-360 865	930 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		218 166	212 531
Sum finansinntekter		218 166	212 531
Annen finanskostnad		1 051 393	898 232
Sum finanskostnader		1 051 393	898 232
Netto finans		-833 227	-685 701
Resultat før skattekostnad		-1 194 092	245 051
Årsresultat		-1 194 092	245 051
Totalresultat		-1 194 092	245 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 194 092	245 051
Sum overføringer og disponeringer		-1 194 092	245 051



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA 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			
		39 079 416	39 079 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		15 050	22 575
Sum varige driftsmidler		39 094 466	39 101 991
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		31	31
Sum finansielle anleggsmidler		31	31
Sum anleggsmidler		39 094 497	39 102 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		105	254
Andre fordringer			
		166 430	123 032
Sum fordringer		166 535	123 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 927 176	5 220 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 927 176	5 220 341
Sum omløpsmidler		4 093 712	5 343 626
SUM EIENDELER		43 188 209	44 445 649

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 240 375	7 434 467
Sum opptjent egenkapital	6 240 375	7 434 467
Sum egenkapital	6 244 775	7 438 867
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 754	89 951
Leverandørgjeld	10 651	18 959
Annen kortsiktig gjeld	54 408	25 251
Sum kortsiktig gjeld	70 813	134 161
Sum gjeld	36 943 434	37 006 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 188 209	44 445 649



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA 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 2025

Innkalling

S.nr. 5471

SOLVANGLIA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SOLVANGLIA 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

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. Bruk av uteområder fra utekomiteen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLVANGLIA 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

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 5472 - Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
- 2. 5471 - Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning - 5471 Solvanglia Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 7

Bruk av uteområder fra utekomiteen

Forslag fremmet av:

Utekomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag fra utekomiteen v/Eva Schwencke

Utdypning og begrunnelse, pkt 5-4 (7). Det er en plikt for styret å arrangere dugnader. Fellesdugnadene er å betrakte som invitasjon til beboerne om å delta og være med å videreutvikle et godt fellesskap. Alle kan bidra ut fra interesser og funksjonsnivå, inklusive å stå for kaffe/koking. Det er frivillig å delta, og det skal ikke oppleves som press.

Flere dugnadsdager i tillegg til hoveddugnadene, høst og vår, vil gi større kapasitet til felles vedlikehold av hele området. Det kan arrangeres ekstra dugnadsdager for å gjøre det mer fleksibelt for folk som er forhindret fra å delta på aktuelle tidspunkt (inklusive en lørdag). Det er viktig å slippe alle til for å unngå at noen ekskluderes.

Det er av stor betydning for det sosiale miljøet at de som har erfaringer «lærer opp» de nye slik at flere får anledning til å ta ansvar for uteområdet.

AVSLUTTENDE BEMERKNINGER TIL FORSLAGET TIL VEDTEKTSTILLEGG

Uteområdet skal være til felles glede og nytte. Vedlikehold, bruk og videreutvikling av uteområdet må være gjenstand for dialog mellom beboerne med felles mål om at vi vil hverandre vel. Dette bør gjennomsyre all virksomhet i Solvanglia Borettslag. Det innebærer at vi alle må bidra til en inkluderende arbeidsform, både i kommunikasjon og i praksis. gjennomføring. Meningsforskjeller må ansees som en styrke for å utvikle demokratiske samarbeidsprosesser.

Alle beboerne må tilstrebe en positiv utvikling i borettslaget som kan bidra til felles nytte og glede. Mindretallet skal til enhver tid bli lyttet til og vist raushet, jfr. vedtektenes pkt. 10-3 (Mindretallsvern.)

Forslag til vedtekstillegg:

Pkt. 5-4 Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene.

Pkt. 5-4-1 Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en kontinuerlig måte og på et miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig vis.

Pkt. 5-4-2 Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad.

Pkt. 5-4-3 Endestykkene, områder utenfor gavler, skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere.

Pkt. 5-4-4 Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. Reserverte pallekarmer/plantekasser tildeles beboerne etter søknad til styret.



Pkt. 5-4-5 Noen deler av uteområdene kan avsettes til benker og sittegrupper etter vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-6 Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen.

Pkt. 5-4-7 Borettslaget skal se til at fellesarealene er ryddige og velholdte både sommer og vinter. Styret skal arrangere en eller flere felles dugnader høst og vår. Deltakelse er frivillig for andelseierne.

Mindretallets forslag v/Vigdis Wigdahl

Begrunnelse: Mindretallet mener at det ikke finnes noen «ubrukte» fellesområder i borettslaget.

Ut fra Guri Haavis plan fra 2015 ble fellesområdene i løpet av 2-3 år ryddet og plantet – alt gjennomført med en betydelig dugnadsinnsats. Resultatet er blitt et pent, ryddig og velstelt fellesområde som beboerne gleder seg over – og som vedlikeholdes ved årlig dugnadsarbeid.

Mindretallet ser ikke noen viktige behov for at det skal startes diskusjoner om forandringer/nye beplantninger. Risikoen er stor for at dette vil resultere i unødige diskusjoner og ødeleggelse av det gode miljøet og samholdet som har vært i borettslaget i alle år.

Mindretallet mener at vedtekts forslagene fra flertallet ikke kan godtas, se vedlagte kommentarer.

Hvis styret mener det er ønskelig med nærmere presisering av videre utvikling av uteområdene foreslår mindretallet følgende vedtekstillegg:

§8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

Mindretallet er enig i forslaget om testing av sittegrupper for sommeren 2025.

Forslag til vedtekstillegg fra flertallet i Uteromskomiteen med kommentarer i fet skrift fra mindretallet.

Pkt. 5-4 Vedlikehold, bruk og utvikling av fellesarealene.

Pkt. 5-4(1) Uteområdene skal ha en grønn profil og være til glede og nytte for andelseierne. All videre utvikling av beplantning skal etter hvert foregå på en miljøvennlig, bærekraftig, beredskaps- og bruksvennlig måte. **Symbolpolitikk! Ikke vedtekt.**

Pkt. 5-4(2) Borettslagets uteområder bør være i kontinuerlig utvikling. Hva er målet? Forslag til videre tiltak må forelegges for styret og vedtas på generalforsamlingen. **Dette er ingen vedtekt.**

Pkt. 5-4(3) Andelseiere kan velge å vedlikeholde eller å endre området mellom stikkvei og eget inngangsparti. **Dette har vært praksis. Unødvendig å vedtektsfeste.** Det skal legges vekt på at det også blir til glede for naboene. Hvis den enkelte beboer ikke kan ta ansvar for tildelt området, kan hen be om bistand av nabo eller av felles dugnad. Fellesdugnad kan ikke benyttes til privat engasjement. Endestykkene, områder utenfor gavler, skal behandles spesielt av styret, eventuelt i samarbeid med interesserte andelseiere. **Areal utenfor gavlene er fellesområde og skal håndteres i tråd med øvrig fellesområder.**

Pkt. 5-4(4) Noen deler av uteområdene kan avsettes til pallekarmer/plantekasser etter vedtak på generalforsamlingen og etter avtale med de nærmeste naboene. Pallekarmer/plantekasser vil være skjjemmende på et pent og ryddig fellesområde. Kan ikke godtas. Private pallekarmer/plantekasser er å gi særrett til enkelte andelseiere/grupper. Det er i strid med borettslagsloven.

Pkt. 5-4(5) Deler av uteområdene kan avsettes til blomsterenger etter forslag fra andelseiere og vedtak på generalforsamlingen. **Unødvendig å vedtektsfeste.**



Pkt. 5-4(6) Styret arrangerer felles dugnader i borettslaget som et viktig bidrag til å holde uteområdet pent og i god stand. Det arrangeres dugnader høst og vår ut fra behov i uteområdet. Deltakelse er frivillig. Dette har vært praksis og er ikke nødvendig som en vedtekt.

Styrets innstilling

Styret i Solvanglia borettslag stiller seg bak vedtektsforslaget fra flertallet i utekomiteen om bruk av felles uteområder, altså forslag til vedtak 1.

Forslag til vedtak 1

Nytt Pkt. 5-4, Utvikling, bruk og vedlikehold av fellesarealene som beskrevet under "Forslag til vedtekstillegg" foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak 2

Nytt punkt §8-3 (2) 7: Eventuelle endringer av eksisterende uteromsplan må gjøres som en helhetlig og gjennomtenkt plan. Forslag drøftes i beboermøtet, med innstilling fra styret og vedtak i Generalforsamlingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torill Nordeng

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Wilhelmsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Hole
- Signe Ihlen Tønsberg

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gro Justnæs Kvalheim
- Lidvard Skjelvan
- Ragnhild Løvås

Vedlegg



1. Valgkomite_Forslag til styret_2025.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Gode naboer – gode andelseiere

Vi har holdt 14 styremøter siden generalforsamlingen i 2024. Et travelt år ligger bak oss. Omfattende reparasjoner/utskifting av panel i uteboder før maling av bygninger, som er utført av To malere, ble avsluttet 20.09.24, pris kr 1.668.750 - til avtalt tid. Under maleprosessen ble det holdt syv byggemøter med firmaets prosjektleder Petra Schrøder. Vi anser oss meget fornøyd med samarbeidet og resultatet.

Det er også utført en energikartlegging av boligmassen, og måling av inneklimaet. Energhuset i Drammen konkluderte med en god del varmetap, mens inneklimaet er rimelig godt. Dette er utførlig omtalt i Solvanglia Tidende. Vi betale 139.271 kr for dette arbeidet, og har fått refundert kr, 76.399 fra Enova og kr. 69.636 fra Klimafondet, Oslo Kommune. Enova ga ekstra støtte p.g.a. vår egeninnsats.

Vi har gjennomført HMS internkontroller, hatt møte med repr. fra Brannvernforeningen, reparert lyktestolpe, takplater foran garasjen, postkassestativ er reparert etter påkjørsel og rekkverk langs gangbro rettet opp. Vi har avholdt høst- og vårdugnad, flere individuelle dugnader, beboermøte og julebord.

Oslo kommune påviste i januar 2025 vannlekkasje inne på vårt område. Vi fikk pålegg om utbedring. Norva 24Gravco ble kontaktet, men fant ingen lekkasje - og saken er nå tilbake til Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. Avklaring er ventet etter påske, og orienteres om så fort den foreligger.

En frittstående utekomite har vært i arbeid siden i fjor høst. Den skal foreslå vedtekter for bruk av ubrukte fellesarealer. Behandlingen av komiteens to forslag (en dissens) blir eget punkt på årets generalforsamling.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert 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.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader herunder inntektsposten "felleskostnader" med 4% fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

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.		5 209 465	4 953 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 194 092	245 051
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 525	7 525
Innsk. øremerk. bankkto		0	-31
Uttak øremerk. bankkto		0	3 166
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 186 567	255 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 022 899	5 209 465
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 093 712	5 343 626
Kortsiktig gjeld		-70 813	-134 161
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 022 899	5 209 465



SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 792 508	2 497 123	2 831 000	2 937 000
Andre inntekter	3	41 626	19 788	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 834 134	2 516 911	2 861 000	2 967 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-7 525	-7 525	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 663	-98 580	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-21 502	-17 264	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 774 047	-356 254	-2 047 000	-148 000
Forsikringer		-165 218	-144 834	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-354 647	-335 641	-386 365	-439 000
Energi/fyring		-45 284	-45 516	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 121	-161 601	-186 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-429 177	-308 130	-342 400	-354 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 194 999	-1 586 159	-3 389 455	-1 599 000
DRIFTSRESULTAT		-360 865	930 752	-528 455	1 368 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	218 166	212 531	160 000	150 000
Finanskostnader	12	-1 051 393	-898 232	-1 027 000	-1 053 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-833 227	-685 701	-867 000	-903 000
ÅRSRESULTAT		-1 194 092	245 051	-1 395 455	465 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	245 051		
Fra opptjent egenkapital		-1 194 092	0		



SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 823 576	35 823 576
Tomt		3 255 840	3 255 840
Andre varige driftsmidler	14	15 050	22 575
Øremerkede bankinnskudd		31	31
SUM ANLEGGSMIDLER		39 094 497	39 102 022
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	254
Forskuddsbetalte kostnader		94 794	121 404
Andre kortsiktige fordringer	15	71 636	1 628
Driftskonto OBOS-banken		352 003	431 164
Sparekonto OBOS-banken		95 834	210 975
Sparekonto OBOS-banken II		3 479 339	4 578 201
SUM OMLØPSMIDLER		4 093 712	5 343 626
SUM EIENDELER		43 188 209	44 445 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		6 240 375	7 434 467
SUM EGENKAPITAL		6 244 775	7 438 867
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	17	18 872 621	18 872 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 872 621	36 872 621
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 408	25 251
Leverandørgjeld		10 651	18 959
Påløpte renter		5 754	89 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 813	134 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 188 209	44 445 649
Pantstillelse	18	36 872 621	36 872 621
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025

Styret i Solvanglia Borettslag

Torill Nordeng /s/

Kjetil Lars Valebjørg Solstad /s/

Anne Mary Wilhelmsen /s/

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

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 645 440
Garasje	115 200
Elbil infrastruktur	20 592
Strøm elbil	8 840
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 792 508

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	25 540
Garasjer	333
Nettinnbetalinger	4 305
Nøkler	4 448
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	41 626

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 093, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 765
Andre konsulentonorarer	-1 737
SUM KONSULENTHONORAR	-21 502

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 723 041
Drift/vedlikehold elektro	-16 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 421
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 763
Kostnader dugnader	-1 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 774 047

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 477
Vann- og avløpsavgift	-236 205
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-109 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-354 647

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

Vaktmestertjenester	-39 123
Renhold ved firmaer	-4 508
Snørydding	-279 165
Gressklipping	-54 829
Andre fremmede tjenester	-3 616
Kontor- og datarekvisita	-6 704
Trykksaker	-3 169
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 093
Andre kontorkostnader	-5 207
Porto	-1 100
Bilgodtgjørelse	-1 116
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-184
Bank- og kortgebyr	-3 638
Velferdskostnader	-22 720
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-429 177

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 293
Renter bank	130 687
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	186
SUM FINANSINNEKTER	218 166

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 051 363
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-1 051 393

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1989	35 621 180
Tilgang 2002	150 797
Tilgang 2019, ladestasjon	23 799
Tilgang 2020, ladestasjon	27 800
SUM BYGNINGER	35 823 576

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.49/bnr.25

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Treningsutstyr	
Tilgang 2022	37 625
Avskrevet tidligere	-15 050
Avskrevet i år	-7 525
	15 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 050

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -7 525

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	69 636
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	71 636

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken AS**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 28 år., avdragsfritt frem til 01.10.27

Opprinnelig 2017	-18 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-18 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 000 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/11-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	
1, 2, 21, 22, 25, 26		1 000
29, 30, 33, 34, 37, 38		1 000
41, 42		1 000
3, 4, 5, 6, 7, 8		1 050
9, 10, 11, 12, 13, 14		1 050



15, 16, 17, 18, 19, 20

1 050

23, 24, 27, 28, 31, 32

1 050



35, 36, 39, 40, 43, 44

1 050

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989

-18 872 621

SUM BORETTSINNSKUDD

-18 872 621

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

18 872 621

Pantelån

18 000 000

TOTALT

36 872 621

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

Bygninger

35 823 576

Tomt

3 255 840

TOTALT

39 079 416



Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvanglia 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 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning 20 av 24 Revisjonsberetning 3471 Solvanglia Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PÅ GENERALFORSAMLINGEN 2025 INNSTILLER VALGKOMITEEN
FØLGENDE PERSONER TIL STYRET

- Som styreleder, velges for 2 år:
Torill Nordeng John Brandts vei 15b
- Som styremedlem, velges for 2 år:
Anne Wilhelmsen John Brandts vei 1b
- Som varamedlemmer, velges for 1 år:
Signe Ihlen Tønsberg John Brandts vei 17b
Kjell Hole John Brandts vei 17d
- Styremedlem som ikke er på valg:
Ketil Solstad John Brandts vei 7b

Dato: 24.03.2025

I valgkomiteen for Solvanglia Borettslag

Inger Johanne Sveen

Ragnhild Løvås

Lidvard Skjelvan



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 5471 Selskapsnavn: SOLVANGLIA 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.