



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 605 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 259 200	1 178 460
Sum inntekter		1 259 200	1 178 460
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		601 491	1 843 414
Sum kostnader		635 721	1 877 644
Driftsresultat		623 479	-699 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 486	3 307
Sum finansinntekter		5 486	3 307
Annen finanskostnad		319 864	172 840
Sum finanskostnader		319 864	172 840
Netto finans		-314 378	-169 533
Resultat før skattekostnad		309 101	-868 717
Årsresultat		309 101	-868 717
Totalresultat		309 101	-868 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 101	-868 717
Sum overføringer og disponeringer		309 101	-868 717



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		7 341 903	7 341 903
Sum varige driftsmidler		7 341 903	7 341 903
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
Sum anleggsmidler		7 364 986	7 358 065
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 838	57 510
Sum fordringer		62 838	57 510
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 250	483 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 250	483 618
Sum omløpsmidler		537 088	541 128
SUM EIENDELER		7 902 073	7 899 193

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 279 100	2 588 201
Sum opptjent egenkapital		-2 279 100	-2 588 201
Sum egenkapital		-2 277 600	-2 586 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 939 881	7 267 810
Øvrig langsiktig gjeld		3 217 513	3 211 081
Sum annen langsiktig gjeld		10 157 394	10 478 891
Sum langsiktig gjeld		10 157 394	10 478 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 017	1 250
Leverandørgjeld		19 262	5 752
Sum kortsiktig gjeld		22 279	7 002
Sum gjeld		10 179 673	10 485 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 902 073	7 899 193



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619162

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 605 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLNES BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 259 200	1 178 460
Sum inntekter		1 259 200	1 178 460
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		601 491	1 843 414
Sum kostnader		635 721	1 877 644
Driftsresultat		623 479	-699 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 486	3 307
Sum finansinntekter		5 486	3 307
Annen finanskostnad		319 864	172 840
Sum finanskostnader		319 864	172 840
Netto finans		-314 378	-169 533
Resultat før skattekostnad		309 101	-868 717
Årsresultat		309 101	-868 717
Totalresultat		309 101	-868 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 101	-868 717
Sum overføringer og disponeringer		309 101	-868 717



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES 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		7 341 903	7 341 903
Sum varige driftsmidler		7 341 903	7 341 903

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161

Sum anleggsmidler		7 364 986	7 358 065
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		62 838	57 510
Sum fordringer		62 838	57 510

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 250	483 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 250	483 618

Sum omløpsmidler		537 088	541 128
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		7 902 073	7 899 193
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 279 100	2 588 201
Sum opptjent egenkapital	-2 279 100	-2 588 201
Sum egenkapital	-2 277 600	-2 586 701
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 939 881	7 267 810
Øvrig langsiktig gjeld	3 217 513	3 211 081
Sum annen langsiktig gjeld	10 157 394	10 478 891
Sum langsiktig gjeld	10 157 394	10 478 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 017	1 250
Leverandørgjeld	19 262	5 752
Sum kortsiktig gjeld	22 279	7 002
Sum gjeld	10 179 673	10 485 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 902 073	7 899 193



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3166

Solnes Borettslag



Velkommen til årsmøte i Solnes 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Møllerstua Melsomvik.

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 Solnes 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Madeleine Danielsen er nominert.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Madeleine Danielsen foreslått. Protokollvitner velges på 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. årsrapport 2023.pdf
- 2. rev 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristi Sortland Thoresen	Løytnantstien 17
Styremedlem	Bjørn Harald Bakke	Løytnantstien 2
Styremedlem	Eirunn Cecilie Fjeld	Løytnantstien 7
Varamedlem	Hedda Kamfjord	Løytnantstien 1
Varamedlem	Helene Olaussen	Løytnantstien 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristi Sortland Thoresen Løytnantstien 17

Varadelegert

Bjørn Harald Bakke Løytnantstien 2

Valgkomiteen

Hedda Kamfjord Løytnantstien 1
Helene Olaussen Løytnantstien 3

Kontaktinformasjon

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 Solnes Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Solnes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953605554, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

427 85

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.

Solnes 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 BDO AS.

**Styrets arbeid**

Førrige generalforsamling ble avholdt på Møllestua 4.mai 2023.

Det har vært avholdt 7 styremøter siden førrige generalforsamling.

Styret har fulgt opp utskifting av 1 ytterdør (nr 11), reparasjon av 2 stk vinduer (nr 12 og 17) samt en støttestolpe (nr 6). I tillegg har styret jobbet med kontrakt for elbillading. Vi har sett på husordensregler og laget informasjon med bilder som er hengt opp i miljøboden. Styret har inngått ny avtale med Telenor hvor vi skal få nye dekodere og raskere nett uten tillegg i pris. Styret har også behandlet fortløpende saker.

Dugnad ble gjennomført 2.mai 2023, det var godt oppmøte. Gatefest 16. juni 2023, godt oppmøte og veldig god stemning.

Snørydding: Avtalen fortsetter med Glenn Willy Hoksrd inntil den sies opp. Utgiftene deles fortsatt med Løytnantstien vel.



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.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 38.000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter på 10 % sammenlignet med 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Solnes Borettslag.

Lån

Solnes Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
DNB01	16366027096	7 267 810,00	30.12.22	63 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,54% flytende rent

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2024.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLNES BORETTSLAG ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166

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.	534 126	1 074 073	534 126	514 809
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	309 101	-868 717	451 970	340 970
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	7 362 437	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -327 929	-7 033 587	-343 000	-328 000
Innsk. øremerk. bankkto	-489	-80	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-19 317	-539 947	108 970	12 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	514 809	534 126	643 096	527 779
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	537 088	541 128		
Kortsiktig gjeld	-22 279	-7 002		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	514 809	534 126		



SOLNES BORETTSLAG ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 249 200	1 178 460	1 249 000	1 349 000
Ladeinntekter EL-bil		10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 259 200	1 178 460	1 249 000	1 349 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 017	-4 863	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-85 085	-81 815	-86 000	-90 300
Konsulenthonorar	6	-2 394	20 122	0	0
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-41 406	-1 378 488	-73 000	-38 000
Forsikringer		-84 861	-80 269	-88 300	-93 500
Kommunale avgifter	8	-188 866	-146 545	-161 500	-208 500
Energi/fyring		-20 695	-24 572	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 805	-110 519	-116 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-50 363	-33 466	-40 000	-42 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-635 721	-1 877 644	-627 030	-660 030
DRIFTSRESULTAT		623 479	-699 184	621 970	688 970
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 486	3 307	0	0
Finanskostnader	11	-319 864	-172 840	-170 000	-348 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 378	-169 533	-170 000	-348 000
ÅRSRESULTAT		309 101	-868 717	451 970	340 970
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		309 101	0		



SOLNES BORETTSLAG ORG.NR. 953 605 554, KUNDENR. 3166

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 797 288	6 797 288
Tomt		544 615	544 615
Miljøbankkonto, øremerket		23 082	16 161
SUM ANLEGGSMIDLER		7 364 986	7 358 065
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 838	57 510
Driftskonto OBOS-banken		368 717	380 863
Sparekonto OBOS-banken		105 533	102 755
SUM OMLØPSMIDLER		537 088	541 128
SUM EIENDELER		7 902 073	7 899 193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-2 279 100	-2 588 201
SUM EGENKAPITAL		-2 277 600	-2 586 701
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 939 881	7 267 810
Borettsinnskudd	15	3 195 000	3 195 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	22 513	16 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 157 394	10 478 891
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 262	5 752
Påløpte renter		3 017	1 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 279	7 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 902 073	7 899 193
Pantstillelse	17	12 695 000	12 695 000
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 20.02.2024
Styret i Solnes Borettslag



Kristi Sortland Thoresen/s/

Bjørn Harald
Bakke/s/

Eirunn Cecilie Fjeld/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 249 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 249 200

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM	-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: 4

STYREHONORAR

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

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 017.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 394
SUM KONSULENTHONORAR	-2 394

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-41 406

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-188 866
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 866

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 898
Snørydding	-39 313
Andre fremmede tjenester	-342
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-700
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 363

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 267
SUM FINANSINNTEKTER	5 486

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-319 864
SUM FINANSKOSTNADER	-319 864

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	7 221 903
Utskilt tomteverdi	-544 615
Tilgang 2014	120 000
SUM BYGNINGER	6 797 288

Tomten ble kjøpt i 1983.



Gnr.427/bnr.85

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

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,09 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022

-7 362 437

Nedbetalt tidligere

94 627

Nedbetalt i år

327 929

-6 939 881

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-6 939 881

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984

-3 195 000

BORETTSINNSKUDD

-3 195 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-22 513

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-22 513

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 195 000

Pantelån

6 939 881

TOTALT

10 134 881

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

Bygninger

6 797 288

Tomt

544 615

TOTALT

7 341 903



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587791. 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.

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

2013 - 2014 Fasade, dører og vinduer

Det ble utført rehabilitering i 2013/2014. Bytting av dører og vinduer, omklodning og etterisolering av vegger. Garasjene ble revet og bygget nye.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOLNES BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLNES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Penneo Dokumentnøkkel: FCDPB-EJSE0-ONBUJ-JLUGY-JFSZN-QNEPZ



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FCDPB-EJSEO-ONBUI-JLU6Y-JFSZN-QNEPZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 10:48:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FCDPB-EJSEO-ONBUI-JLU6Y-JFSZIN-QNEPZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 21

rev 23.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3166 Selskapsnavn: Solnes 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.