



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 178 460	1 133 100
Sum inntekter		1 178 460	1 133 100
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 843 414	564 387
Sum kostnader		1 877 644	598 617
Driftsresultat		-699 184	534 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 307	1 514
Sum finansinntekter		3 307	1 514
Annen finanskostnad		172 840	117 175
Sum finanskostnader		172 840	117 175
Netto finans		-169 533	-115 661
Ordinært resultat før skattekostnad		-868 717	418 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-868 717	418 822
Årsresultat		-868 717	418 822
Totalresultat		-868 717	418 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-868 717	418 822
Sum overføringer og disponeringer		-868 717	418 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		16 161	
Sum finansielle anleggsmidler		16 161	0
Sum anleggsmidler		7 358 065	7 341 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 510	
Sum fordringer		57 510	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 618	1 108 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 618	1 108 066
Sum omløpsmidler		541 128	1 108 066
SUM EIENDELER		7 899 193	8 449 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 588 201	1 719 484
Sum opptjent egenkapital		-2 588 201	-1 719 484
Sum egenkapital		-2 586 701	-1 717 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 267 810	6 938 960
Øvrig langsiktig gjeld		3 211 081	3 195 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 478 891	10 133 960
Sum langsiktig gjeld		10 478 891	10 133 960
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 250	1 400
Leverandørgjeld		5 752	30 625
Annen kortsiktig gjeld			1 968
Sum kortsiktig gjeld		7 002	33 993
Sum gjeld		10 485 894	10 167 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 899 193	8 449 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393836

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 178 460	1 133 100
Sum inntekter		1 178 460	1 133 100
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 843 414	564 387
Sum kostnader		1 877 644	598 617
Driftsresultat		-699 184	534 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 307	1 514
Sum finansinntekter		3 307	1 514
Annen finanskostnad		172 840	117 175
Sum finanskostnader		172 840	117 175
Netto finans		-169 533	-115 661
Ordinært resultat før skattekostnad		-868 717	418 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-868 717	418 822
Årsresultat		-868 717	418 822
Totalresultat		-868 717	418 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-868 717	418 822
Sum overføringer og disponeringer		-868 717	418 822



Organisasjonsnr: 953 605 554
SOLNES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

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

16 161

Sum finansielle

anleggsmidler

16 161

0

Sum anleggsmidler

7 358 065

7 341 903

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

57 510

Sum fordringer

57 510

0

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

483 618

1 108 066

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

483 618

1 108 066

Sum omløpsmidler

541 128

1 108 066

SUM EIENDELER

7 899 193

8 449 969

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	2 588 201	1 719 484
Sum opptjent egenkapital	-2 588 201	-1 719 484
Sum egenkapital	-2 586 701	-1 717 984
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 267 810	6 938 960
Øvrig langsiktig gjeld	3 211 081	3 195 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 478 891	10 133 960
Sum langsiktig gjeld	10 478 891	10 133 960
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 250	1 400
Leverandørgjeld	5 752	30 625
Annen kortsiktig gjeld		1 968
Sum kortsiktig gjeld	7 002	33 993
Sum gjeld	10 485 894	10 167 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 899 193	8 449 969



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



Årsmøte 2023

Solnes Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 3166





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:

4. mai 2023 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

Forretningsfører ved Madeleine Sundin 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 Sundin foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamling



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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. årsrapport 2022.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 kroner.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 1 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 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristi Sortland Thoresen	Løytnantstien 17
Styremedlem	Trond Petter Austad	Løytnantstien 1
Styremedlem	Bjørn Harald Bakke	Løytnantstien 2
Varamedlem	Arnfinn Andre Johansen	Løytnantstien 6
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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Forrige generalforsamling ble avholdt på Møllestua 9. mai 2022.

Det har vært avholdt 4 styremøter siden forrige generalforsamling.

Gjennomføring av utvendig maling av alle bygg har vært den største saken styret har arbeidet med i 2022. Styret har fulgt opp male-prosjektet fortløpende med jevnlig møter med prosjektleder fra Obos og daglig leder i malerfirma.

Nytt gatelys mellom nr 4 og 6 ble montert sommeren 2022.

Dugnad ble gjennomført 3. juni 2022, det var godt oppmøte og mye arbeid ble gjort. Gatefest 10. juni 2022, godt oppmøte og veldig god stemning.

Snørydding: Ny avtale med Glenn Willy Hoksred for 1 nytt år inngått muntlig. Utgiftene deles fortsatt med Løytnantstien vel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak malingsprosjektet og prosjektledelsen knyttet til dette.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 73.000 til løpende drift og vedlikehold

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Kommunale avgifter i Sandefjord kommune har økt med 27 %. Dette er mer enn antatt i budsjettet for 2023. Total kostnad for året blir kr 185 420.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solnes Borettslag.

Lån

Solnes Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restleipetid	Lånstype	Rente
DNB01	16366027096	7 267 810,00	30.12.22	63 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,89% flytende rente

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for året 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solnes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solnes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X5DUP-CSP85-ZSHJX-1STL8-H1YIE-LIZOZ



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 074 073	1 018 215	1 074 073	534 126
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-868 717	418 822	-656 630	451 970
Tillegg for nye langsiktige lån	14 7 362 437	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -7 033 587	-362 964	-368 112	-343 000
Innsk. øremerk. bankkto	-80	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-539 947	55 858	-1 024 742	108 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	534 126	1 074 073	49 331	643 096
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	541 128	1 108 066		
Kortsiktig gjeld	-7 002	-33 993		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	534 126	1 074 073		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 178 460	1 133 100	1 178 000	1 249 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 178 460	1 133 100	1 178 000	1 249 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 863	-4 461	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-81 815	-79 820	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	20 122	-74 231	0	0
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 378 488	-49 759	-1 203 000	-73 000
Forsikringer		-80 269	-72 175	-75 000	-88 300
Kommunale avgifter	8	-146 545	-137 941	-145 000	-161 500
Energi/fyring		-24 572	-14 703	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 519	-105 119	-109 400	-116 000
Andre driftskostnader	9	-33 466	-23 178	-35 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 877 644	-598 617	-1 711 630	-627 030
DRIFTSRESULTAT		-699 184	534 483	-533 630	621 970
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 307	1 514	0	0
Finanskostnader	11	-172 840	-117 175	-123 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 533	-115 661	-123 000	-170 000
ÅRSRESULTAT		-868 717	418 822	-656 630	451 970
Udekket tap		-868 717	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	418 822		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 797 288	6 797 288
Tomt		544 615	544 615
Miljøbankkonto, øremerket		16 161	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 358 065	7 341 903
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		57 510	0
Driftskonto OBOS-banken		380 863	407 995
Sparekonto OBOS-banken		102 755	700 070
SUM OMLØPSMIDLER		541 128	1 108 066
SUM EIENDELER		7 899 193	8 449 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-2 588 201	-1 719 484
SUM EGENKAPITAL		-2 586 701	-1 717 984
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 267 810	6 938 960
Borettsinnskudd	15	3 195 000	3 195 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	16 081	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 478 891	10 133 960
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 752	30 625
Påløpte renter		1 250	1 399
Annen kortsiktig gjeld		0	1 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 002	33 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 899 193	8 449 969
Pantstillelse	17	12 695 000	12 695 000
Garantiansvar		0	0



Sandefjord, 27.03.2023
Styret i Solnes Borettslag

Kristi Sortland Thoresen/s/

Trond Petter Austad/s/

Bjørn Harald Bakke/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 178 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 178 460

NOTE: 3

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 863.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	21 762
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	20 122

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt	-51 250
Ifarge AS	-1 185 573
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 236 823
Drift/vedlikehold elektro	-138 361
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 378 488

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-146 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 545

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-6 281
Snørydding	-23 625
Andre fremmede tjenester	-307
Andre kontorkostnader	-493
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 466

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 765
SUM FINANSINNTEKTER	3 307

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i DNB	-114 679
Renter og gebyr på lån i DNB	-58 161
SUM FINANSKOSTNADER	-172 840

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-9 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 561 040	
Nedbetalt i år	6 938 960	0

DNB01

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,14 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-7 362 437	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	94 627	-7 267 810

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 267 810
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-3 195 000
BORETTSINNSKUDD	-3 195 000

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-16 081
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 081

NOTE:17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 195 000
Pantelån	7 267 810
TOTALT	10 462 810

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 797 288
Tomt	544 615
TOTALT	7 341 903



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer 587791. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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, omkledning og etterisolering av vegger. Garasjene ble revet og bygget nye.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 3166 **Selskapsnavn:** Solnes Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.