



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 999	1 223 468
Sum inntekter		1 283 999	1 223 468
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	120 946
Annen driftskostnad		1 524 119	1 060 771
Sum kostnader		1 638 219	1 181 717
Driftsresultat		-354 220	41 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 632	405
Sum finansinntekter		1 632	405
Annen finanskostnad		35 662	17 278
Sum finanskostnader		35 662	17 278
Netto finans		-34 030	-16 873
Ordinært resultat før skattekostnad		-388 250	24 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-388 250	24 878
Årsresultat		-388 250	24 878
Totalresultat		-388 250	24 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-388 250	24 878
Sum overføringer og disponeringer		-388 250	24 878



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		1 637 632	1 637 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 591	8 591
Sum varige driftsmidler		1 646 223	1 646 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 646 223	1 646 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		174 010	171 469
Sum fordringer		174 010	171 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 110	261 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 110	261 985
Sum omløpsmidler		907 120	433 454
SUM EIENDELER		2 553 344	2 079 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		651 361	1 039 611
Sum opptjent egenkapital		651 361	1 039 611
Sum egenkapital		653 561	1 041 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 477 660	696 542
Øvrig langsiktig gjeld		295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld		1 773 262	992 144
Sum langsiktig gjeld		1 773 262	992 144
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		364	86
Leverandørgjeld		74 628	1 997
Annen kortsiktig gjeld		51 529	43 639
Sum kortsiktig gjeld		126 520	45 722
Sum gjeld		1 899 782	1 037 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 553 344	2 079 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399587

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 999	1 223 468
Sum inntekter		1 283 999	1 223 468
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	120 946
Annen driftskostnad		1 524 119	1 060 771
Sum kostnader		1 638 219	1 181 717
Driftsresultat		-354 220	41 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 632	405
Sum finansinntekter		1 632	405
Annen finanskostnad		35 662	17 278
Sum finanskostnader		35 662	17 278
Netto finans		-34 030	-16 873
Ordinært resultat før skattekostnad		-388 250	24 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-388 250	24 878
Årsresultat		-388 250	24 878
Totalresultat		-388 250	24 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-388 250	24 878
Sum overføringer og disponeringer		-388 250	24 878



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

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		1 637 632	1 637 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 591	8 591
Sum varige driftsmidler		1 646 223	1 646 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 646 223	1 646 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		174 010	171 469
Sum fordringer		174 010	171 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 110	261 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 110	261 985
Sum omløpsmidler		907 120	433 454
SUM EIENDELER		2 553 344	2 079 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	651 361	1 039 611
Sum opptjent egenkapital	651 361	1 039 611
Sum egenkapital	653 561	1 041 811
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 477 660	696 542
Øvrig langsiktig gjeld	295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld	1 773 262	992 144
Sum langsiktig gjeld	1 773 262	992 144
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	364	86
Leverandørgjeld	74 628	1 997
Annen kortsiktig gjeld	51 529	43 639
Sum kortsiktig gjeld	126 520	45 722
Sum gjeld	1 899 782	1 037 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 553 344	2 079 677



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

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

Borettslaget Solheimgaten 2

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2023

Selskapsnummer: 7981





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Solheimgaten 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7981>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Solheimgaten 2



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Snorre Fuhr og Ingve Rosseland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 7981 Årsrapport med årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt følgende personer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Skar

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Coucheron Engh

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Snorre Fuhr



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Skar	Solheimgata 2 A
Styremedlem	Christian Anders C Engh	Solheimgata 2 B
Styremedlem	Ingve Rosseland	Solheimgata 2 B

Valgkomiteen

Snorre Fuhr	Solheimgata 2 B
-------------	-----------------

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Solheimgaten 2

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Borettslaget Solheimgaten 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955335279, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 783

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.

Borettslaget Solheimgaten 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid, 2022-23, Solheimgata 2

- Det er gjennomført totalt 8 styremøter
- Det er utført rehabilitering av pipene
- HMS – gjennomgang for alle bruksenheter
- Håndslukkere er byttet for bruksenheter og oppgang.
- Alarmsystemet er oppgradert til 4G etter at 2 G er faset ut
- Det er gjennomført inspeksjon av Brann – og Rømningssetaten
- Gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering – Norconsult
- Innhentet anbud for brannteknisk utbedring av kjeller
- Gjennomført budsjettering og økonomistyring
- Bistand ved kjøp salg og framleie / skader
- Fornytt / reforhandlet leieavtale med Poppe Design som ledd i oppussing av forretnings-lokalet.
- Evaluert og byttet innkjøpsavtaler / oppfølging av leverandører
- Svart ut diverse henvendelser / forespørsler
- Bygningsteknisk inspeksjon via vår forsikringsavtale i IF
- Tilrettelegge for generalforsamling / dugnad



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.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 650 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Borettslaget Solheimgaten 2.

Lån

Borettslaget Solheimgaten 2 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solheimgaten 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Solheimgaten 2.

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

Budsjetallene 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.

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 avggi 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)

Perinco Dokumentsnøkkel: AWEDT-BNSPM-ILTIME-YZMAN-ASA47-0AC08

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende porter 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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 14:33:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AWEDT-BNSPIM-JLTWG-YZMAN-AS447-0AC08

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 orginalen?

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>



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2 ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

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.	387 732	573 546	387 732	780 600
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-388 250	24 878	-466 278	-415 650
Tillegg for nye langsiktige lån 14	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-218 882	-210 692	-228 381	-241 279
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	392 868	-185 814	-694 659	-656 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	780 600	387 732	-306 927	123 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	907 120	433 454		
Kortsiktig gjeld	-126 520	-45 722		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	780 600	387 732		



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2 ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 280 800	1 223 468	1 265 000	1 368 000
Ladeinntekter EL-bil		3 199	0	0	3 200
SUM DRIFTSINNEKTER		1 283 999	1 223 468	1 265 000	1 371 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 946	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 288	-5 494	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-6 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 205	-56 565	-57 300	-60 000
Konsulenthonorar	6	-7 400	-40 327	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-706 431	-285 194	-822 000	-772 000
Forsikringer		-170 137	-161 704	-169 800	-187 000
Kommunale avgifter	8	-248 328	-231 139	-236 978	-286 500
Energi/fyring		-22 356	-12 985	-12 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 247	-142 547	-142 600	-162 750
Andre driftskostnader	9	-147 727	-124 817	-130 500	-76 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 638 219	-1 181 717	-1 701 278	-1 704 850
DRIFTSRESULTAT		-354 220	41 751	-436 278	-333 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 632	405	0	0
Finanskostnader	11	-35 662	-17 278	-30 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 030	-16 873	-30 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		-388 250	24 878	-466 278	-415 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	24 878		
Fra opptjent egenkapital		-388 250	0		



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 473 549	1 473 549
Tomt		164 083	164 083
Andre varige driftsmidler	13	8 591	8 591
SUM ANLEGGSMIDLER		1 646 223	1 646 223
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		174 010	171 469
Driftskonto OBOS-banken		679 899	109 435
Sparekonto OBOS-banken		53 211	152 550
SUM OMLØPSMIDLER		907 120	433 454
SUM EIENDELER		2 553 344	2 079 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		651 361	1 039 611
SUM EGENKAPITAL		653 561	1 041 811
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 477 660	696 542
Borettsinnskudd	15	295 602	295 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 773 262	992 144
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 750	7 639
Leverandørgjeld		74 628	1 997
Påløpte renter		364	86
Påløpte kostnader		2 779	0
Annen kortsiktig gjeld	16	36 000	36 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 520	45 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 553 344	2 079 677



Pantstillelse	17	5 295 602	5 295 602
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2023
Styret i Borettslaget Solheimgaten 2

Ola Skar/s/

Christian Anders C Engh/s/

Ingve Rosseland/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	483 924
Leie lokale	328 104
Lån	227 964
Fiber	105 588
Garasje	52 176
Eiendomsskatt	50 284
TV	32 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 280 800

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 288.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 400
SUM KONSULENTHONORAR	-7 400

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult, brannteknisk tilstand	-21 000
Mur og pipeservice AS	-386 250
Regnbuen malermesterbedrift	-47 333
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-454 583
Drift/vedlikehold bygninger	-66 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 406
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 327
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-73 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-706 431

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 308
Vann- og avløpsavgift	-134 169
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-61 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 328

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 342
Renhold ved firmaer	-110 121
Snørydding	-10 718
Andre fremmede tjenester	-6 640
Andre kontorkostnader	-9 280
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 727

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	917
Renter av sparekonto i OBOS-banken	661
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINTEKTER	1 632

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 095
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 567
SUM FINANSKOSTNADER	-35 662

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	656 330
Rehabilitering	817 219
SUM BYGNINGER	1 473 549

Tomten er kjøpt.

Gnr.212/bnr.783

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fellesareal	
Tilgang 2001	8 591
	8 591
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 591

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

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017 -1 661 363

Nedbetalt tidligere 964 821

Nedbetalt i år 212 796

-483 746

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 6 086

-993 914

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 477 660**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -295 602

SUM BORETTSINNSKUDD -295 602**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita -36 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -36 000**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 295 602

Pantelån 1 477 660

TOTALT 1 773 262

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

Bygninger 1 473 549

Tomt 164 083

TOTALT 1 637 632



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 515492. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2010	Drenert rundt hele gården
2009 - 2011	Fasade pusset opp
2008 - 2010	Rehabiliterert tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.23

Selskapsnummer: 7981 **Selskapsnavn:** Borettslaget Solheimgaten 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Snorre Fuhr og Ingve Rosseland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ola Skar

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Christian Coucheron Engh

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Snorre Fuhr

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.