



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLSLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		796 800	796 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>796 800</b>	<b>796 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 112	18 112
Annen driftskostnad		544 151	575 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>613 608</b>	<b>633 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>183 192</b>	<b>163 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 612	8 788
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 612</b>	<b>8 788</b>
Annen finanskostnad		236 074	142 031
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 074</b>	<b>142 031</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 462</b>	<b>-133 244</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 270	30 210
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 060 200	1 060 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		525 233	543 345
Sum varige driftsmidler		1 585 433	1 603 545
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 585 433	1 603 545
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 317	
Sum fordringer		4 317	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 085	477 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 085	477 436
Sum omløpsmidler		406 402	477 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 845 707	2 807 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 845 707</b>	<b>-2 807 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 839 307</b>	<b>-2 801 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 482 833	4 580 695
Øvrig langsiktig gjeld		291 200	291 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 774 033</b>	<b>4 871 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 774 033</b>	<b>4 871 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 539	1 092
Leverandørgjeld		8 031	9 031
Annen kortsiktig gjeld		18 539	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 109</b>	<b>10 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 831 142</b>	<b>4 882 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368527

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLSLETTA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### 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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 950 169 265  
SOLSLETTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		796 800	796 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>796 800</b>	<b>796 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 112	18 112
Annen driftskostnad		544 151	575 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>613 608</b>	<b>633 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>183 192</b>	<b>163 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 612	8 788
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 612</b>	<b>8 788</b>
Annen finanskostnad		236 074	142 031
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 074</b>	<b>142 031</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 462</b>	<b>-133 244</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 270	30 210
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>



Organisasjonsnr: 950 169 265  
SOLSLETTA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 060 200	1 060 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		525 233	543 345
Sum varige driftsmidler		1 585 433	1 603 545
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 585 433	1 603 545
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 317	
Sum fordringer		4 317	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 085	477 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 085	477 436
Sum omløpsmidler		406 402	477 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 845 707	2 807 437
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 845 707</b>	<b>-2 807 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 839 307</b>	<b>-2 801 037</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 482 833	4 580 695
Øvrig langsiktig gjeld	291 200	291 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 774 033</b>	<b>4 871 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 774 033</b>	<b>4 871 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 539	1 092
Leverandørgjeld	8 031	9 031
Annen kortsiktig gjeld	18 539	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>57 109</b>	<b>10 123</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 831 142</b>	<b>4 882 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>



Organisasjonsnr: 950 169 265  
SOLSLETTA 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. 3617

Solsletta Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Solsletta 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:

10. april 2024 kl. 18:00, Østsidens klubbhus, Lundheimveien 6.

### 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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solsletta 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

Velges på generalforsamling.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne 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 udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg  
1. Årsrapport 23.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000 for perioden 2023/2024.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen (2023-2024)	Bjørnstadveien 45 A
Styremedlem	Nora Hemmingsen Johansen (2023-2024)	Kai Møllers Vei 3 A
Styremedlem	Stephanie Marie Lehman (2023-2025)	Kai Møllers Vei 5 B

### 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 Solsletta Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Solsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169265, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 303, bnr. 552.

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.

Solsletta 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 PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 3 styremøter samt en ekstraordinær generalforsamling. Styret har behandlet 18 saker. Det har i tillegg til oppsatte styremøter vært drøftinger på telefon og befaringer på eiendommen. Det er gjennomført en digitalisering av alle borettslagets dokumenter som nå ligger samlet i styrerommet.

Noen av oppgavene det nye styret har arbeidet med har vært å rydde opp i avtaler med eksterne leverandører. Det var bla. 2 avtaler på snørydding. Når det gjelder snørydding så har vi registrert at dette ikke har vært godt nok i 2023/24 og dette er noe styret må arbeide med for å få en bedre løsning på dette.

Vi har også benyttet Kirkens bymisjon for å luke gress rundt inngangspartier med mer.

Av andre oppgaver vi har utført er blant annet, byttet håndtak og lås på garasjeport, byttet et ødelagt vindu i gang, limt trappetrinn på utetrapp, satt opp dørpumpe på en ytterdør. Det er også satt opp en ny tørkesnor. Det er også gjennomført reparasjon og vedlikehold på utendørs rekkverk 3a og 3b og samt ett av utebordene.

Vi har hatt Ren bolig til å feie for oss.

Vi har hatt besøk av feiervesenet. Alle med ildsted skal ha hatt besøk av feieren.

Vi fikk på plass nytt styre etter sommeren. Ny eksternt styreleder er engasjert sammen med 2 styremedlemmer fra borettslaget. Siste halvår har styret benyttet til å få en oversikt over hvilke arbeidsoppgaver det bør arbeides videre med.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte poster ikke er benyttet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte rentekostnader.

### 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 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 141.000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er budsjettet til kr. 202.200 i 2024.

### 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 Solsletta Borettslag. Det er budsjettet med 10% økning av forsikringspremien i 2024.

### Lån

Østre Sletta Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Obos Banken	4 482 833	25 år	Annuitet, månedlig	5,99 %

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solsletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 23.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## SOLSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 265, KUNDENR. 3617

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>467 313</b>	<b>336 990</b>	<b>467 313</b>	<b>349 293</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-38 270	30 210	-201 796	-81 993
Tilbakeføring av avskrivning 13	18 112	18 112	22 359	22 359
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	4 674 955	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-97 862	-4 592 954	-99 000	-92 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-118 020</b>	<b>130 323</b>	<b>-278 437</b>	<b>-151 634</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>349 293</b>	<b>467 313</b>	<b>188 876</b>	<b>197 659</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	406 402	477 436		
Kortsiktig gjeld	-57 109	-10 123		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>349 293</b>	<b>467 313</b>		



## SOLSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 265, KUNDENR. 3617

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	796 800	796 800	797 000	916 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>796 800</b>	<b>796 800</b>	<b>797 000</b>	<b>916 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 935	-4 935	-5 640
Styrehonorar	4	-45 000	-35 000	-35 000	-40 000
Avskrivninger	13	-18 112	-18 112	-22 359	-22 359
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-3 862	-6 000
Forretningsførerhonorar		-48 890	-46 920	-46 919	-52 000
Konsulenthonorar	6	-14 637	-4 288	-2 500	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-69 321	-168 421	-190 797	-141 000
Forsikringer		-67 749	-59 340	-57 891	-75 000
Kommunale avgifter	8	-180 140	-148 949	-145 646	-202 200
Energi/fyring		-9 753	-11 597	-8 632	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 528	-86 208	-88 794	-97 000
Andre driftskostnader	9	-57 507	-45 077	-55 562	-62 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-613 608</b>	<b>-633 346</b>	<b>-662 897</b>	<b>-719 749</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>183 192</b>	<b>163 454</b>	<b>134 103</b>	<b>196 251</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 612	8 788	6 500	0
Finanskostnader	11	-236 074	-142 031	-342 399	-278 244
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-221 462</b>	<b>-133 244</b>	<b>-335 899</b>	<b>-278 244</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-38 270</b>	<b>30 210</b>	<b>-201 796</b>	<b>-81 993</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-38 270	0		
Reduksjon udekket tap		0	30 210		



Solsletta Borettslag

## SOLSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 265, KUNDENR. 3617

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 048 408	1 048 408
Tomt		11 792	11 792
Andre varige driftsmidler	13	525 233	543 345
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 585 433</b>	<b>1 603 545</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 317	0
Driftskonto OBOS-banken		141 169	223 388
Sparekonto OBOS-banken		260 916	254 048
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>406 402</b>	<b>477 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 400		6 400	6 400
Udekket tap	14	-2 845 707	-2 807 437
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 839 307</b>	<b>-2 801 037</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 482 833	4 580 695
Borettsinnskudd	16	291 200	291 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 774 033</b>	<b>4 871 895</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 539	0
Leverandørgjeld		8 031	9 031
Påløpte renter		23 576	1 092
Påløpte avdrag		6 963	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 109</b>	<b>10 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 991 835</b>	<b>2 080 981</b>
Pantstillelse	17	4 966 155	4 966 155

Vedlegg 1

14 av 22

Årsrapport 23.pdf



Solsletta Borettslag

Garantiansvar

0 0

Fredrikstad, 19.03.2024  
Styret i Solsletta Borettslag

Jan-Erik Amundsen /s/

Nora Hemmingsen Johansen /s/

Stephanie Marie Lehman /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	796 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>796 800</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 637
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 637</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 178
Drift/vedlikehold VVS	-26 931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-765
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 117
Egenandel forsikring	-4 800
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 321</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 816
Kommunale avgifter	-145 324
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-180 140</b>

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

Lokalleie	-1 400
Vaktmestertjenester	-41 581
Snørydding	-9 000
Andre fremmede tjenester	-1 881
Trykksaker	-1 007
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-330
Bank- og kortgebyr	-2 256
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-57 507</b>



Solsletta Borettslag

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 868
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 710
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 612</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-236 074
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-236 074</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	1 048 408
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 048 408</b>

Tomten er eid.

Gnr.303/bnr.552

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	905 582
Avskrevet tidligere	-362 237
Avskrevet i år	-18 112
	525 233
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>525 233</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-18 112</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14**

**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.



Solsletta Borettslag

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -4 674 955

Nedbetalt tidligere 94 260

Nedbetalt i år 97 862

-4 482 833

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 482 833**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974

-291 200

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-291 200**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

291 200

Pantelån

4 482 833

Påløpte avdrag

6 963

**TOTALT**

**4 780 996**

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

Bygninger

1 048 408

Tomt

11 792

**TOTALT**

**1 060 200**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79406883. 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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 3617 Selskapsnavn: Solsletta 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.