



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 388 441
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2023

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, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	800 066	775 807
Sum inntekter		800 066	775 807
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	28 949
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 310 675	618 189
Sum kostnader		1 344 905	647 138
Driftsresultat		-544 838	128 669
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 153	11 788
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 153	11 788
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-531 685	140 457
Totalresultat		-531 685	140 457
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	7	-596 116	
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	64 430	140 457
Sum overføringer og disponeringer		-531 685	140 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		186 727	782 843
Sum finansielle anleggsmidler		186 727	782 843
Sum anleggsmidler		186 727	782 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 655	
Andre fordringer		112 598	98 333
Sum fordringer		114 253	98 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 241	179 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 241	179 513
Sum omløpsmidler		375 494	277 847
SUM EIENDELER		562 221	1 060 689

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	7	186 727	782 843
Annen egenkapital	7	236 096	171 666
Sum opptjent egenkapital		422 823	954 509
Sum egenkapital		422 823	954 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 129	103 425
Annen kortsiktig gjeld		35 269	2 756
Sum kortsiktig gjeld		139 398	106 181
Sum gjeld		139 398	106 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		562 221	1 060 689



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 637879

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 388 441
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 912 388 441
SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	800 066	775 807
Sum inntekter		800 066	775 807
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	28 949
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 310 675	618 189
Sum kostnader		1 344 905	647 138
Driftsresultat		-544 838	128 669
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 153	11 788
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 153	11 788
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-531 685	140 457
Totalresultat		-531 685	140 457
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	7	-596 116	
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	64 430	140 457
Sum overføringer og disponeringer		-531 685	140 457



Organisasjonsnr: 912 388 441
SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		186 727	782 843
Sum finansielle anleggsmidler		186 727	782 843
Sum anleggsmidler		186 727	782 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 655	
Andre fordringer		112 598	98 333
Sum fordringer		114 253	98 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 241	179 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 241	179 513
Sum omløpsmidler		375 494	277 847
SUM EIENDELER		562 221	1 060 689
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	7	186 727	782 843



Annen egenkapital	7	236 096	171 666
Sum opptjent egenkapital		422 823	954 509
Sum egenkapital		422 823	954 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 129	103 425
Annen kortsiktig gjeld		35 269	2 756
Sum kortsiktig gjeld		139 398	106 181
Sum gjeld		139 398	106 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		562 221	1 060 689



Organisasjonsnr: 912 388 441
SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
		1372.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	4230.00	3577.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	30000.00	24000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets



34230.00

28949.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i SolheimKvartalet Sameie avholdes 8. mai 2023
Kl. 19.00 på Betel.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Maura 17.04.2023

I styret for SolheimKvartalet Sameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
8. mai 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Denne gangen har vi et negativt årsresultat på kr 544.838. Dette er kr 620.016 dårligere enn budsjettert.

Regnskapet for avdeling 2:
Regnskapet er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot seksjonseierne og har ikke noe resultat til disponering.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Legges fram av valgkomiteen på årsmøtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 2 år:

Halvard Hansen (til 2025)

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Halvard Hansen (til 2025)

Anne Trydal Hansen (til 2025)

Ikke på valg:

Asbjørn Fjeldberg (til 2024)

Kari Bakken (til 2024)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Åse Pettersen (til 2024)

Anny Grete Stugård (til 2024)

D) Valg av valgkomité for 2 år:

Per Haugen (til 2025)

Tore Fjeld (til 2025)

Ikke på valg:

Runa Toftner (til 2024)

E) Valg av medlem til trivselskomite for 2 år:

Rosly Kristiansen (til 2025)

Ikke på valg:

Torhild Fjeld (til 2024)

Lisbeth Fevik (til 2024)

Per Haugen (til 2024)



SolheimKvartalet Sameie 1 STYRETS ÅRSBERETNING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Halvard Hansen	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	: Asbjørn Fjeldberg	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Kari Bakken	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Anne Trydal Hansen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Rune Granås	(valgt for 2 år i 2021)
Varamedlemmer til styret:		
	: Anny Grete Stugård	(valgt for 1 år i 2022)
	: Åse Pettersen	(valgt for 1 år i 2022)
Valgkomite	: Runa Toftner	(Valgt for 2 år i 2022)
	Per Haugen	(valgt for 2 år i 2021)
	Åse Pettersen	(valgt for 2 år i 2021)
Trivselskomite	: Asbjørg Hoff	(valgt for 2 år i 2021)
	Torhild Fjeld	(Valgt for 2 år i 2022)
	Lisbeth Fevik	(Valgt for 2 år i 2022)
	Per Haugen	(Valgt for 2 år i 2022)

SELSKAPSFORMLASJON

SolheimKvartalet Sameie 1 ble stiftet 19/08/2013 og har organisasjonsnummer 912 388 441.

Sameiet består av 21 boligseksjoner (2., 3. og 4. etasje) og 2 næringsseksjoner (1. et. og kjelleren, med garasje og boder), kun én bygning med adresse Vålaugsvegen 147, 2032 Maura.

Eiendommen har gnr 124, bnr 31 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 15 saker, så som:

- Budsjettering
- Årsmøtesaker
- Ekstraordinært årsmøte
- Ekstraordinært vedlikehold
- Forsikringsaker



- Av andre saker kan nevnes:
- Dugnad i parkeringskjeller ble gjennomført 23. april 2022. Beboerne deltok med feiing, vasking og annet renhold. Vaktmesteren deltok som vanlig med sin store støvsuger/vaskemaskin. Det ble også plukket søppel rundt blokka.
- Av velferdsaktiviteter nevner vi alt som blir gjort på utearealet på KIWI-taket. Plantene som blir innkjøpt og plantet på en slags dugnad er én ting, en annen er all den frivillige innsatsen fra enkeltbeboere gjennom hele sommersesongen. Stor takk til dere som bidrar så mye og gjør det så trivelig for oss!
- Julegranen på KIWI-taket ble tent 24. november i 2022. Som tidligere år var de fleste beboerne og noen gjester til stede. Som vanlig spanderte KIWI gløgg og småkaker, og trivselskomiteen sørget for at gløggen var varm og at alle hygget seg. Også som vanlig sang vi «Det lyser i stille grender», akkompagnert via You Tube og høyttaler. Stor takk til KIWI og komiteen! Takk til styreleder som skaffet juletre og til karene som fikk det på plass! Takk også til nabo, Roy Beck, som stilte med stor truck for å løfte treet opp på taket!

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 17. april 2023



INFORMASJON OM SOLHEIMKVARTALET SAMEIE 1

SolheimKvartalet Sameie 1 ble stiftet 19/08/2013.

Styret kan kontaktes på telefon 91141739; og e-post anne.og.halvard@gmail.com

VEDTEKTER

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Holter Vaktmestertservice v/Dag Bjørgeseter. Firmaet er også ansatt til å vaske fellesarealene.

NØKLER

Ekstra nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 87810538

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no . Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost:

skade@hussoppen.no ,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.



KOMMENTARER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Driftsresultatet er negativt og utgjør kr. 544 838. Samlet resultat er også negativt og utgjør kr. 531 685. Dette er kr. 620 016 dårligere enn budsjettet.

Avsetning til vedlikeholdsfond inntektsføres når det kreves inn og disponeres til fond som del av årsresultatet. Dette må fremgå av styrets forslag til disposisjon av årsregnskapet.

Årsresultat uten vedlikeholdsfond er positivt og kr. 64 430.

Avdeling 1 viser et negativt resultat på kr. 531 685, avdeling 2 viser et positivt resultat på kr. 26 938. Årsregnskapet gjøres opp som et nullregnskap og avdelingsresultatet for avdeling 2 nullstilles ved at for mye/lite innbetalt avregnes mot seksjonseierne, i årets tilfelle for mye innbetalt.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Avviket i innkrevde felleskostnader skyldes avregning mot næring, og er redusert med kr. 26 938, tilsvarende overskuddet hos næring før avregning.
- Godtgjørelse til tillitsvalgte ble vedtatt høyere enn budsjettet.
- Juridisk rådgivning var ikke budsjettet nok for.
- Vedlikehold av bygg dreier seg hovedsakelig om tømrerarbeid, betongsliping, og avretting. Dette ble finansiert av midler oppspart i vedlikeholdsfond. Totalt kr. 638.012.

Arbeidskapital fremkommer i egen note. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler.

Arbeidskapital utgjør kr. 236 096, som er innenfor vårt anbefalte minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.



Solheim kvartalet sameie 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Solheim kvartalet sameie 1 org.nr. 912388441



Resultatregnskap 2022

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	800 066	775 807	826 967	826 967
Sum driftsinntekter		800 066	775 807	826 967	826 967
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	28 949	27 385	33 863
Konsulenttjenester	3	89 518	75 446	79 051	81 311
Rep og vedlikehold	4	716 283	51 461	102 450	101 500
Forsikringer		103 425	95 205	100 000	114 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		201 330	232 940	249 500	222 000
Energi og fyring		82 189	75 600	87 500	100 000
Driftskostnader	5	78 070	73 953	76 500	84 500
Andre driftskostnader	6	39 860	13 584	16 250	24 400
Sum driftskostnader		1 344 905	647 138	738 636	761 574
Driftsresultat før finansposter		-544 838	128 669	88 331	65 393
Finansielle poster					
Finansinntekt		13 153	11 788	0	0
Sum finansposter		13 153	11 788	0	0
Årsresultat		-531 685	140 457	88 331	65 393
Overført til annen egenkapital	7	64 430	140 457	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	7	-596 116	0	0	0
Sum disponering		-531 685	140 457	0	0

Resultatrapport 2022 for Solheim kvartalet sameie 1



Balanse 31.12.2022

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	186 727	782 843
Sum finansielle anleggsmidler	186 727	782 843
Sum anleggsmidler	186 727	782 843
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	112 598	91 186
Kundefordringer	1 655	0
Andre fordringer	0	7 147
Sum fordringer	114 253	98 333
Bankinnskudd, kasse o.l.	261 241	179 513
Sum omløpsmidler	375 494	277 847
SUM EIENDELER	562 221	1 060 689

Balanserapport 2022 for Solheim kvartalet sameie 1



Balanse 31.12.2022

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	236 096	171 666
Vedlikeholdsfond	7	186 727	782 843
Sum egenkapital		422 823	954 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 129	103 425
Annen kortsiktig gjeld		35 269	2 756
Sum kortsiktig gjeld		139 398	106 181
Sum gjeld		139 398	106 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		562 221	1 060 689

Solheim kvartalet sameie 1

Halvard Olav Hansen
Styreleder

Asbjørn Oskar Fjeldberg
Styremedlem

Kari Johanne Bakken
Styremedlem

Inger Anne Trydal Hansen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Solheim kvartalet sameie 1



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	800 066	775 807	826 967	826 967
Sum felleskostnader	800 066	775 807	826 967	826 967

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	1 200	0	0
Feriepenger	0	172	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	24 000	24 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 553	3 385	3 863
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	24	0	0
Sum lønnskostnader	34 230	28 949	27 385	33 863

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	65 248	63 412	65 251	68 211
Juridisk rådgivning	14 656	0	1 500	0
Revisjon	4 494	4 494	4 800	5 000
Tilleggstjenester	5 120	7 540	7 500	8 100
Sum konsulenttjenester	89 518	75 446	79 051	81 311

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	13 503	13 276	13 950	15 000
Bygninger	638 012	0	25 000	10 000
Elektro	6 930	0	10 000	10 000
Garasjer	9 375	9 375	17 000	12 000
Heis	47 099	24 535	29 000	50 000
Utvendig anlegg	489	3 426	6 500	2 500
Ventilasjon	875	850	0	1 000
VVS	0	0	1 000	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	716 283	51 461	102 450	101 500

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	76 000	0
Renhold	125	210	500	500
Vaktmester	77 945	73 743	0	84 000
Sum driftskostnader	78 070	73 953	76 500	84 500



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	10 189	2 408	3 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	16 700	2 378	2 500	5 000
Verktøy og redskaper	1 708	0	500	1 500
Sum driftsmateriale	28 597	4 785	6 000	11 500
Generalforsamling	3 817	4 975	3 850	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	500	0
Porto	0	0	500	0
Rekvisita	0	0	500	0
Velferd	5 040	1 445	2 500	5 000
Sum kontorkostnader	8 857	6 420	7 850	10 500
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 406	2 379	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 406	2 379	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	39 860	13 584	16 250	24 400

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	954 808	814 051
Tilført til/fra EK fra årets resultat	64 430	140 148
Overført til vedlikeholdsfond	-596 116	309
Sum opptjent egenkapital 31.12	422 823	171 666
Vedlikeholdsfond 31.12	186 727	782 843
Annen egenkapital 31.12	236 096	171 666
Sum egenkapital 31.12	422 823	954 508

Note 8 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	171 666	31 517
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-531 685	140 457
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	- 1 765	- 309
Fradrags vedlikehold, ført mot vedlikeholdsavsetninger	597 881	0
Endringer i andre langsiktige poster	0	0
B. Årets endring i arbeidskapital	64 431	140 149
C. Arbeidskapital 31.12	236 096	171 666
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	375 494	277 847
- Kortsiktig gjeld	139 398	106 181
= Arbeidskapital 31.12	236 096	171 666



Resultatregnskap 2022

Solheim kvartalet sameie 1

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	621 936	592 308	621 900	621 900
Sum driftsinntekter		621 936	592 308	621 900	621 900
Kostnader					
Lønnskostnad	2	17 800	15 053	14 240	17 433
Konsulenttjenester	3	53 584	39 232	41 831	42 282
Rep og vedlikehold	4	706 957	43 445	89 250	94 300
Forsikringer		53 781	49 507	52 000	59 280
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		171 406	187 750	201 000	189 000
Energi og fyring		42 738	39 135	45 500	52 000
Driftskostnader	5	78 070	73 953	76 500	84 500
Andre driftskostnader	6	36 972	10 054	13 248	20 848
Sum driftskostnader		1 161 308	458 129	533 569	559 643
Driftsresultat før finansposter		-539 372	134 179	88 331	62 257
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 687	6 278	0	0
Sum finansposter		7 687	6 278	0	0
Årsresultat		-531 685	140 457	88 331	62 257
Overført til annen egenkapital		64 430	140 457	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond		-596 116	0	0	0
Sum disponering		-531 685	140 457	0	0

Resultatrapport 2022 for Solheim kvartalet sameie 1



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	621 936	592 308	621 900	621 900
Sum felleskostnader	621 936	592 308	621 900	621 900

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	624	0	0
Feriepenger	0	89	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	15 600	12 480	12 480	15 600
Arbeidsgiveravgift	2 200	1 848	1 760	1 833
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	13	0	0
Sum lønnskostnader	17 800	15 053	14 240	17 433

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	33 929	32 974	33 931	35 470
Juridisk rådgivning	14 656	0	1 500	0
Revisjon	2 337	2 337	2 500	2 600
Tilleggstjenester	2 662	3 921	3 900	4 212
Sum konsulenttjenester	53 584	39 232	41 831	42 282



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	7 021	6 903	7 250	7 800
Bygninger	638 012	0	25 000	10 000
Elektro	4 086	0	10 000	10 000
Garasjer	9 375	9 375	12 000	12 000
Heis	47 099	24 535	29 000	50 000
Utvendig anlegg	489	1 781	5 000	2 500
Ventilasjon	875	850	0	1 000
VVS	0	0	1 000	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	706 957	43 445	89 250	94 300

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	76 000	0
Renhold	125	210	500	500
Vaktmester	77 945	73 743	0	84 000
Sum driftskostnader	78 070	73 953	76 500	84 500



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	10 189	2 408	3 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	16 700	2 378	2 500	5 000
Verktøy og redskaper	1 708	0	500	1 500
Sum driftsmateriale	28 597	4 785	6 000	11 500
Generalforsamling	1 985	2 587	2 000	2 600
Kostnader tillitsvalgte	0	0	500	0
Porto	0	0	500	0
Rekvisita	0	0	500	0
Velferd	5 040	1 445	2 500	5 000
Sum kontorkostnader	7 025	4 032	6 000	8 100
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 350	1 237	1 248	1 248
Sum andre kontorkostnader	1 350	1 237	1 248	1 248
Sum andre driftskostnader	36 972	10 054	13 248	20 848



Resultatregnskap 2022

Solheim kvartalet sameie 1

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	178 130	183 499	205 067	205 067
Sum driftsinntekter		178 130	183 499	205 067	205 067
Kostnader					
Lønnskostnad	2	16 430	13 896	13 145	16 430
Konsulenttjenester	3	35 934	36 214	37 220	39 029
Rep og vedlikehold	4	9 326	8 017	13 200	7 200
Forsikringer		49 644	45 698	48 000	54 720
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		29 924	45 190	48 500	33 000
Energi og fyring		39 451	36 465	42 000	48 000
Andre driftskostnader	5	2 888	3 530	3 002	3 552
Sum driftskostnader		183 597	189 009	205 067	201 931
Driftsresultat før finansposter		-5 466	-5 510	0	3 136
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 466	5 510	0	0
Sum finansposter		5 466	5 510	0	0
Årsresultat		0	0	0	3 136

Resultatrapport 2022 for Solheim kvartalet sameie 1



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	178 130	183 499	205 067	205 067
Sum felleskostnader	178 130	183 499	205 067	205 067

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	0	576	0	0
Feriepenger	0	82	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	14 400	11 520	11 520	14 400
Arbeidsgiveravgift	2 030	1 706	1 625	2 030
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	12	0	0
Sum lønnskostnader	16 430	13 896	13 145	16 430

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	31 319	30 438	31 320	32 741
Revisjon	2 157	2 157	2 300	2 400
Tilleggstjenester	2 458	3 619	3 600	3 888
Sum konsulenttjenester	35 934	36 214	37 220	39 029



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	6 481	6 372	6 700	7 200
Elektro	2 845	0	0	0
Garasjer	0	0	5 000	0
Utvendig anlegg	0	1 644	1 500	0
Sum vedlikeholdskostnader	9 326	8 017	13 200	7 200

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling	1 832	2 388	1 850	2 400
Sum kontorkostnader	1 832	2 388	1 850	2 400
Bank og kortgebyrer	1 056	1 142	1 152	1 152
Sum andre kontorkostnader	1 056	1 142	1 152	1 152
Sum andre driftskostnader	2 888	3 530	3 002	3 552



538 12 Årsregnskap 2022, samlet.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakken, Kari Johanne	2023-04-11	Hansen, Halvard Olav	2023-04-17

Identifikasjon

 **bankID**™ Bakken, Kari Johanne
PÅ MOBIL

Identifikasjon

 **bankID**™ Hansen, Halvard Olav

Navn	Dato	Navn	Dato
HANSEN, INGER ANNE TRYDAL	2023-04-17	Fjeldberg, Asbjørn Oskar	2023-04-17

Identifikasjon

 **bankID**™ HANSEN, INGER ANNE
TRYDAL

Identifikasjon

 **bankID**™ Fjeldberg, Asbjørn Oskar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Solheim Kvartalet Sameiet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheim Kvartalet Sameiet 1 som viser et underskudd på NOK 531 685. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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.

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 sameiet 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 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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 19. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT