



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 820 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921820690

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 254 823	1 234 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 254 823</b>	<b>1 234 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		1 189 375	1 032 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 303 475</b>	<b>1 112 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 652</b>	<b>122 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 896	2 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 896</b>	<b>2 853</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 896</b>	<b>2 853</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 756	125 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 781	9 265
Andre fordringer		134 325	91 981
Sum fordringer		154 106	101 246
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 453	269 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 453	269 783
Sum omløpsmidler		323 559	371 029
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 559</b>	<b>371 029</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		213 734	249 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>213 734</b>	<b>249 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>213 734</b>	<b>249 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 391	87 292
Annen kortsiktig gjeld		21 434	34 246
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 825</b>	<b>121 538</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 825</b>	<b>121 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 559</b>	<b>371 029</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434090

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 820 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 254 823	1 234 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 254 823</b>	<b>1 234 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	79 870
Annen driftskostnad		1 189 375	1 032 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 303 475</b>	<b>1 112 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 652</b>	<b>122 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 896	2 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 896</b>	<b>2 853</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 896</b>	<b>2 853</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 756	125 562
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 19 781 9 265  
Andre fordringer 134 325 91 981  
Sum fordringer 154 106 101 246

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 169 453 269 783  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 169 453 269 783

Sum omløpsmidler 323 559 371 029

SUM EIENDELER 323 559 371 029

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 213 734 249 490  
Sum opptjent egenkapital 213 734 249 490



Sum egenkapital	213 734	249 490
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	88 391	87 292
Annen kortsiktig gjeld	21 434	34 246
Sum kortsiktig gjeld	109 825	121 538
Sum gjeld	109 825	121 538
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>323 559</b>	<b>371 029</b>



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

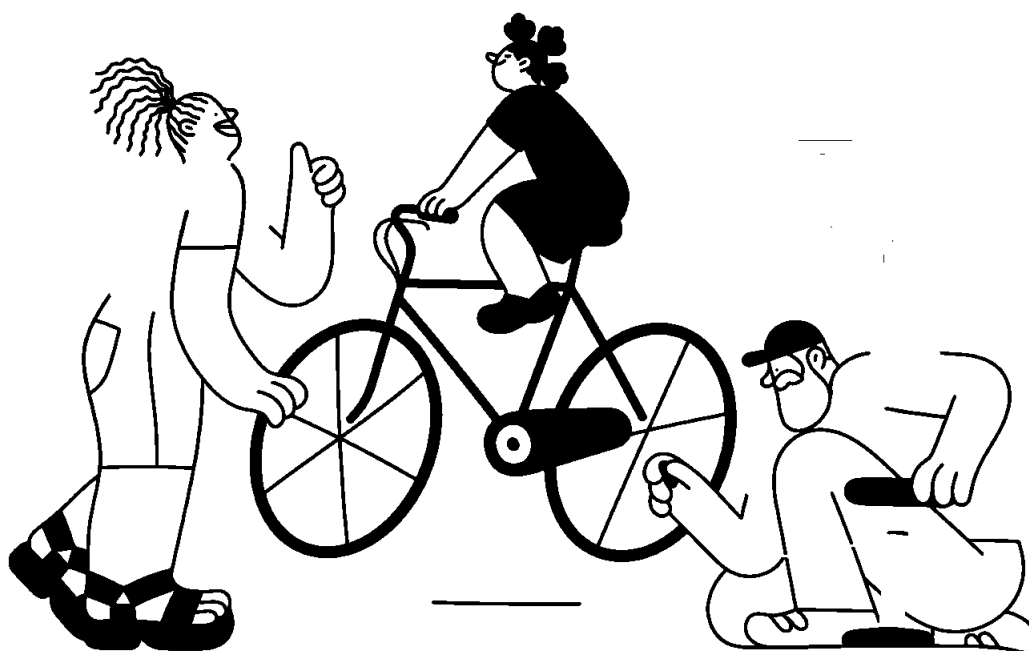
Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1993  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Ullensaker Frivilligsentral, Sveavegen 36, Jessheim..

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det vil bli ett beboermøte etter Årsmøte., ca. kl. 1830.

Styre vil informere om aktuelle temaer som berører vårt sameie og det vil bli anledning til spørsmål. Det vil i tillegg bli informasjon om Soltunet Fellesområde og Romsaas Grønt ved styreleder Brede Bjørnstad.

Ullensaker Frivilligsentral ligger på andre siden av Jernbanestasjonen og det er parkerings muligheter der.

Det vil bli noe servering.

### 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. Endring av Husordensregler pkt. D, E og H.
8. Endring av Vedtektene pkt. 4 og 6.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE



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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet. Protokollen signeres digitalt.



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 å dekke inn det negative resultatet av årets resultat med egenkapital.

På grunn av forsinkelser ifm. revisjon av årsregnskapet, er ikke revisjonsberetningen klar til siste frist for utsendelse av innkalling. Revisjonsberetning for årsregnskapet 2024 vil bli vedlagt i innkallingen så snart den foreligger. Denne kan også ettersendes beboere om ønskelig.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. 1993 Kommentarer til regnskap 2024.pdf
- 2. 1993 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.



Sak 7

## Endring av Husordensregler pkt. D, E og H.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husholdsreglene er revidert og foreslås tilpasset slik at reglene ikke skal kunne misforståes.

Forslag til vedtak

Avsnitt D. Legge til nytt punkt 8. Avsnitt E. legge til pkt. 5. og Avsnitt H. Endre pkt. 5 og legge til nytt pkt. 10. Se vedlegg hvor endringene er merket gult.

Vedlegg

3. Forslag til endring av Husholdsreglene..pdf

Sak 8

## Endring av Vedtektene pkt. 4 og 6.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene foreslås tilpasset endringer som allerede er gjennomført .

Styrets innstilling

Forslaget er kun tilpasset endringer som allerede er gjennomført.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 4. om El-bil ladere og pkt. 6-1. om betaling av fjernvarme, kaldt og varmt vann foreslås tilpasset allerede gjennomførte endringer. Se vedlegg.

Vedlegg

4. Forslag til endring av pkt. 4-1. i vedtekter..pdf

5. Forslag til endring av pkt. 6-1. i vedtekter..pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Steinar Knoph

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Inredavik
- Tristan Andre Haarstrand Glittenberg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Skindlo  
Han har erfaring fra tilsvarende styrearbeid.
- Trond Johansen  
Han har erfaring fra tilsvarende styre arbeid.



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret har i 2024 bestått av følgende:

Steinar Knoph, styreleder fra 23. april 2024.

Geir Martin Engås, styremedlem

Knut Skofterud Arnestad, styremedlem

Monica Indredavik, varamedlem.

Styremøter i 2024 – 2025 - Det har blitt avholdt – 6 styremøter

Styreleder har i tillegg hatt møte med Ullensaker Bygdeservice og gått igjennom kontrakter m.m.

Vi har et godt samarbeid med Soltunet Fellesområdet v/ Brede Bjørnstad, hvor vi møtes uformelt og drøfter felles utfordringer.

Styrets jobb i 2024-2025:

**HMS Kontroller:**

HMS kontroll uteområde sammen med vaktmester.

Beboere har fått info om intern kontroll i sine leiligheter.

**Svalganger-Rømningsvei.**

Styret har gjentatte ganger måtte varsle om at El-sparkesykler, sykler og annet ikke skal plasseres i Svalganger, da denne er en rømningsvei.

**Kurs/Seminarer:**

Styreleder har deltatt på to kurs i OBOS regi i 2024.

Ett for nye styremedlemmer i mai og høstmøte i oktober.

Ett Webinar i regi av Øvre Romerike Brann og Redning i oktober 2024.

**Garasje-Vann.**

Denne vinteren opplevde vi også å få mye vann garasjen, en konsekvens av å ikke å måke snø og is av bilene før man kjører ned og parkerer.

Viktig når det kommer snø, at biler er måkt fri for snø på tak og under bil, før nedkjøring i garasje.

**Årsmøte i Romsås Grønt.**

Styreleder deltok på Års møte i Romsås Grønt den 31. mars 2025.

**Pålagte rutinekontroller på anlegg i Sameiet.**

Heis anlegg 4 x årlig ved OTIS AS.

Statlig Heis kontroll 1 x annet hvert år.

Overrislingsanlegg 1 x årlig ved Østlandske VVS.

Brannvarslings anlegg 1 x årlig ved Honeywell.



I tillegg har vi avtale om årlig kontroll av Garasjeport ved Industriporter AS.

Dører og låser ved Ingeborg Lås og Beslag AS.

Styreleder har hatt og har god kontakt med leverandører av tjenester til Sameiet.

**Feil på Lekkasje stoppere.**

Det er i vår registrert feil på lekkasjestoppere i flere leiligheter, hvor det har vært nødvendig å tilkalle Rørlegger. Da dette vil være en kostnad som eier selv må stå for, må de selv ta kontakt med Østlandske VVS AS. Info er lagt ut på Vibbo.

**Søppel.**

Det har vært problemer med søppel tømning, at hele esker, planker og diverse har blitt kastet i beholderne. Løkk har blitt brutt opp, men i den senere tid har dette bedret seg etter at løkk har blitt forseglet.

Vi har felles søppel tømning med 4 andre Sameier og nå har det i tillegg blitt åpnet et stort Søppelpunkt for papp og papir nord for F-blokka, men er det fullt så gå til neste.

**Styret henviser til ordensreglene – hvor det skal være stille etter 22:00 i uke dagene, ikke bruke vaskemaskin, sentrifuge og tørketrommel.**

1. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer i sameiet og andre, ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjenning fra sameiets styre. Mellom kl. 22.00 og 07.00 natt til mandag-fredag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 natt til lørdag og søndag må det vises særlig hensyn, det er ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.

2. Ved spesielle og sjeldne anledninger hvor beboere planlegger sosiale tilstelninger som normalt vil medføre noe støy utover disse klokkeslettene, kan dette godtas dersom det ikke medfører unødig store plager for naboer.

En forutsetning er at nabovarsel er sendt ut til alle tilstøtende leiligheter og på oppslag/tavle innenfor hovedinngangen senest 7 dager i forveien.

3. Bruk av boremaskin og hamring skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdag. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slik aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndag, helligdager og offentlige høytidsdager er støyarbeid ikke tillatt.

4. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Styret ønsker at beboere bruker Vibbo – til å legge ut nabovarsel – f.eks. varsle fest

**Styret ønsker at beboere bruker Vibbo – til å legge ut nabovarsel – f.eks. varsle fest**



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

### Mai 2024.

Calling anlegg i F-Blokka, Service ved Seko Elektro AS.  
Ekstraordinær sjekk av Brannvarslings sentralene i G og F-blokkene v/ Honeywell AS.

### Juli 2024.

Vanninntrengning i bod anlegg i F-Blokka.  
Takket være to beboere, Tristan Andre H. Glittenberg og Michael Jan Maj som med egeninnsats fikk sugd opp betydelige mengder vann fra gulv, bidro de sterkt til å begrense skadene i bod områdene.  
Skaden ble gjort opp av Gjensidige.

### September/Oktober 2024.

2 x feil varsling på overrislings anlegget. Behov for service av Seko Elektro AS.

### November 2024.

Behov for å skifte ut elektrisk motor og diverse deler på Garasje porten.  
Utført av Industriporter AS.  
Vinter problem med vann som kommer fra nedløp fra taket og som renner inn mot inngangsdør foran F-blokka og fryser til is. Dette er ordnet ved at det er gravd ut og lagt ny asfalt med riktig fall. Arbeidet er utført av Ullensaker Bygdeservice.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 35 756 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.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 213 731.



### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13.5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QZAJB-FPH2U-S2VE4-KDGIH-AF2YH-3MWHG



## SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 820 690, KUNDENR. 1993

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 204 638	1 200 214	1 204 000	1 312 960
Andre inntekter	3	50 185	34 616	14 000	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 254 823</b>	<b>1 234 830</b>	<b>1 218 000</b>	<b>1 348 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 870	-9 870	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 882	-17 063	-25 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 260	-75 270	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-16 486	-19 490	-15 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-569 227	-298 335	-192 000	-394 100
Forsikringer		-90 550	-81 064	-105 000	-110 000
Kommunale avgifter		0	-1 160	0	0
Energi/fyring		-60 078	-82 025	-130 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 296	-145 076	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	9	-212 595	-312 769	-162 000	-208 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 303 475</b>	<b>-1 112 121</b>	<b>-938 870</b>	<b>-1 171 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-48 652</b>	<b>122 709</b>	<b>279 130</b>	<b>177 960</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 896	2 853	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 896</b>	<b>2 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-35 756</b>	<b>125 562</b>	<b>279 130</b>	<b>177 960</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	125 562		
Fra opptjent egenkapital		-35 756	0		



**SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 820 690, KUNDENR. 1993**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 781	9 265
Forskuddsbetalte kostnader		78 128	78 668
Andre kortsiktige fordringer	11	56 196	13 313
Driftskonto OBOS-banken		46 503	269 783
Sparekonto OBOS-banken		122 950	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>323 559</b>	<b>371 029</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 559</b>	<b>371 029</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		213 734	249 490
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>213 734</b>	<b>249 490</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 434	34 246
Leverandørgjeld		88 391	87 292
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 825</b>	<b>121 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 559</b>	<b>371 029</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ullensaker, __.__.2025			
Styret i Soltunet 4 Boligsameie			
Steinar Knoph	Knut Skofterud Arnestad	Geir Martin Engås	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 024 690
TV/Internett	149 940
Garasje	33 088
Refusjon felleskostnader	-3 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 204 638</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige	44 918
Viderefakturering	3 767
Salg av fjerkontroll garasje	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>50 185</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 486
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 486</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 133
Drift/vedlikehold VVS	-79 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 732
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 235
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 463
Egenandel forsikring	-34 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-569 227</b>

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

Annen leiekostnad	-5 048
Vaktmestertjenester	-190 360
Andre fremmede tjenester	-9 246
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 100
Andre kontorkostnader	-1 207
Gave, ikke fradragsberettiget	-818
Bank- og kortgebyr	-2 817
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-212 595</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	472
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 568
Andre renteinntekter	12
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 896</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vann- og avløp, vid.fak	41 837
Filterbytte, vid.fakt i 25	14 359
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>56 196</b>



## Resultatanalyse 2024 Soltunet 4 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 204 638	1 204 000	-638	0 %
Andre inntekter	50 185	14 000	-36 185	-258 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 254 823</b>	<b>1 218 000</b>	<b>-36 823</b>	<b>-3 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-14 100	-9 870	4 230	-43 %
Styrehonorar	-100 000	-70 000	30 000	-43 %
Revisjonshonorar	-8 882	-25 000	-16 118	64 %
Forretningsførerhonorar	-79 260	-80 000	-740	1 %
Konsulenthonorar	-16 486	-15 000	1 486	-10 %
Drift og vedlikehold	-569 227	-192 000	377 227	-196 %
Forsikringer	-90 550	-105 000	-14 450	14 %
Energi/fyring	-60 078	-130 000	-69 922	54 %
TV-anlegg/bredbånd	-152 296	-150 000	2 296	-2 %
Andre driftskostnader	-212 595	-162 000	50 595	-31 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 303 475</b>	<b>-938 870</b>	<b>364 605</b>	<b>-39 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-48 652</b>	<b>279 130</b>	<b>327 782</b>	<b>117 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	12 896	0	-12 896	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>12 896</b>	<b>0</b>	<b>-12 896</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-35 756</b>	<b>279 130</b>	<b>314 886</b>	<b>113 %</b>



Styrets forslag til endringer i Husholdsreglene er merket gult.

## D. Balkonger/Terrasser

8. Det er ikke lov for beboere å montere/bruke trampoline, barnebasseng eller liknende i sameie, uten skriftlig godkjenning av styret. Dette gjelder også på balkonger og terrasse. Det er ikke lov under noen omstendigheter å sette opp trampoline, barnebasseng eller annet type utstyr på eller ved sameiets fellesareal. Dette fordi sameiet er ikke forsikret mot den slags og at dette hindrer sameiet å klippe plen på fellesarealer.

## E. Oppgangene/svalganger

5. Det er ikke lov å plassere sykler og andre private ting i trappeoppganger eller svalganger. Dette gjelder også sparkesykler av alle slag. Dette pga. at trappesjakter og svalganger er rømningsveier.

## H. Garasjeanlegget

5. Hensettelse av avskilte kjøretøy, kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke å parkere på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse, og kostnader belastes eier av boenheten som garasjeplassen tilhører.

10. Sykler / motorsykler / mopeder skal parkeres på avmerket parkeringsplass i garasje som hører til boenhet. Det er ikke anledning til å parkere sykler / motorsykler / mopeder på andre steder i garasje enn på avmerkede parkeringsplass som tilhører boenhet.



Dette punkt foreslåes endret.

#### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styrets forslag til pkt. 4-1.

#### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Sameiet har installert infrastruktur til elbilladere i garasjen. En seksjonseier kan bestille elbillader og abonnement for elbillading av Aneo. Bestilling og info vedr. elbilladere, kan gjøres her: <https://www.aneo.com/>.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



Styret foreslår dette punkt endret fra:

## 6.Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1

### Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp per måned til dekning av sin andel av strøm og fjernvarmeutgifter som en felleskostnad. Beløpet fastsettes av styret. Forbruket for fjernvarmen avregnes en gang per år fra egen måler til den enkelte seksjon. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

Felleskostnader fordeles likt på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken(bruksareal)

For fjernvarme forbruk så avregnes det mot avlesning av undermålere til den enkelte seksjon.

Kabel-tv abonnementer/grunnpakker faktureres i fellesskap til sameiet, og grunnavgifter fordeles og spesifiseres i tillegg til fellesutgiftene. Kostnader knyttet til abonnementer utover grunnavgifter til sameiet, dekkes av den enkelte seksjonseier direkte.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader



## Styrets forslag:

### 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1

#### Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp per måned til dekning av sin andel av strøm og andre felleskostnader. Beløpet fastsettes av styret.

Felleskostnader fordeles likt på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken(bruksareal)

For fjernvarme forbruk så avregnes det mot avlesning av undermålere til den enkelte seksjon. Disse undermålerne fjern avleses av Lyse, og faktura for forbruk av vann (varmt- & kaldtvann) samt oppvarming av vann (både varmtvann i springen & oppvarming av vann i radiatorene). Faktura for dette kommer til seksjonseierne fra Lyse.

Kabel-tv abonnementer/grunnpakker faktureres i fellesskap til sameiet, og grunnavgifter fordeles og spesifiseres i tillegg til fellesutgiftene. Kostnader knyttet til abonnementer utover grunnavgifter til sameiet, dekkes av den enkelte seksjonseier direkte.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller. Faktura for dette kommer fra Lyse til hver enkelt seksjonseier.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1993 Selskapsnavn: SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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