



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 27.03.2025

### 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, 16.04.2025



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		2 591 658	2 256 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 591 658</b>	<b>2 256 824</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 260	144 907
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 833	56 833
Annen driftskostnad		1 516 996	1 474 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 677 089</b>	<b>1 676 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 568</b>	<b>580 635</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 291	9 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 291</b>	<b>9 940</b>
Annen finanskostnad		666 035	555 555
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>666 035</b>	<b>555 555</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-653 744</b>	<b>-545 615</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 824	35 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 214 196	2 214 196
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 833	113 667
Sum varige driftsmidler		2 271 029	2 327 862
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		56 118	47 705
Sum finansielle anleggsmidler		56 118	47 705
Sum anleggsmidler		2 327 146	2 375 567
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 159	51 918
Sum fordringer		7 159	51 918
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 237	653 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 237	653 276
Sum omløpsmidler		871 396	705 193
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 988 282	9 249 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 988 282</b>	<b>-9 249 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 985 182</b>	<b>-9 246 006</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		11 549 369	11 709 063
Øvrig langsiktig gjeld		566 435	559 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 115 804</b>	<b>12 268 892</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 115 804</b>	<b>12 268 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 623	3 522
Leverandørgjeld		64 298	54 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 921</b>	<b>57 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 183 725</b>	<b>12 326 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357582

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: 27.03.2025

#### 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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 591 658	2 256 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 591 658</b>	<b>2 256 824</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 260	144 907
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 833	56 833
Annen driftskostnad		1 516 996	1 474 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 677 089</b>	<b>1 676 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 568</b>	<b>580 635</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 291	9 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 291</b>	<b>9 940</b>
Annen finanskostnad		666 035	555 555
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>666 035</b>	<b>555 555</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-653 744</b>	<b>-545 615</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 824	35 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 824</b>	<b>35 020</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 214 196	2 214 196
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 833	113 667
Sum varige driftsmidler		2 271 029	2 327 862
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		56 118	47 705
Sum finansielle anleggsmidler		56 118	47 705
Sum anleggsmidler		2 327 146	2 375 567
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 159	51 918
Sum fordringer		7 159	51 918
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 237	653 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 237	653 276
Sum omløpsmidler		871 396	705 193
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 988 282	9 249 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 988 282</b>	<b>-9 249 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 985 182</b>	<b>-9 246 006</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 549 369	11 709 063
Øvrig langsiktig gjeld	566 435	559 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 115 804</b>	<b>12 268 892</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 115 804</b>	<b>12 268 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 623	3 522
Leverandørgjeld	64 298	54 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>67 921</b>	<b>57 875</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 183 725</b>	<b>12 326 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>



Organisasjonsnr: 953 245 523  
SOLHEIM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3143

SOLHEIM BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SOLHEIM 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:

27. mars 2025 kl. 18:30, Midtløkken, Kong Oscars gate 15.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

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

### Forslag til vedtak

Nina Stenbakk 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 Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte



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 kr. 260 824,- til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Årsregnskap kommentarer.pdf
- 3. Revisjonsberetning\_3143.pdf.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 91 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte.

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bitten Marie Ektvedt-Thon
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Elinor Martinsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte



## Styrets årsrapport

Årsrapport for Solheim borettslag

Mars 2024 til februar 2025

Årsrapporten har som hensikt å sammenfatte styrets arbeid det siste året. Siden mars 2024 har styret bestått av styreleder Elinor Martinsen, styremedlem Bitten Marie Ektvedt-Thon og styremedlem Alexander Bustnes. Nåværende styret har sørget for et økonomisk overskudd i overgangen til 2025. Det er blitt gjort flere vedlikeholdsprosjekter slik som utbedring av baderomsvifter og nye plattinger. I tillegg har alle leverandører blitt gjennomgått.

### Styrets arbeid

#### Administrasjon:

Nåværende styret har gjennomført 11 styremøter. Samt ett fysisk møte med OBOS prosjekt i forbindelse med utskifting av balkongvegger og vindu. Det har også blitt avholdt budsjett- og regnskapsmøter med OBOS rådgiver.

#### Kommunikasjon:

Styret har forsøkt å holde beboerne oppdatert primært gjennom plattformen Vibbo. Det gjelder både generell informasjon som går ut til alle, samt direkte meldinger til enkelte. I tillegg er mailen til styret benyttet.

#### Vedlikeholdsarbeid

- Tetting av fasade i A-blokka. Etter anbefaling av OBOS Prosjekt i 2023 har styret fått tettet sprekker og slitasje ved inngangsparti i A-blokka ved hjelp av vaktmester tjenester.
- Nye plattinger i mai. Alle plattinger har blitt skiftet ut av Torkel bygg AS da de hadde det rimeligste tilbudet.
- Alle baderomsvifter fikk en omfattende sjekk og service etter tilbakemeldinger på feil og mangler. Elektriker og flere leverandører var involvert. Ergotek er ny samarbeidspartner knyttet til dette.
- HMS-runde med vaktmester etter OBOS sine egne rutiner.
- Kasting av grovavfall for å unngå privatisering av fellesareal og sikre forsvarlig brannsikkerhet. Dette ble bemerket på HMS-runden av vaktmester.
- Befaring av Moer Installasjon etter flere mangler på det elektriske anlegget som ble oppdaget på HMS runden. I februar 2025 ble det derfor gjennomført en omfattende el-sjekk av PET Installasjon.

#### Leverandører og tjenestetilbud

- Montering av fiber gjennom Global Connect (GC). GC hadde lavere månedlig kostnader, samt ingen kostnad knyttet til montering (graving og montering var estimert til kr 300 000). Avtale med Telenor sagt opp. Dette medførte en besparelse på kr 17 500 per kvartal.
- Gjennomgang av alle leverandører og innhenting av tilbud hos konkurrenter.

#### Spesielle uforutsette hendelser

- Klager på leietaker hvor OBOS advokat var involvert
- Oppfølging av dødsbo
- Nabo som ønsker å felle trær på grensen mellom oss og han. Truer med å gå rettens vei dersom han ikke blir møtt på dette. Nøytral tredjepart og OBOS ble påkoblet og det ble besluttet etter deres anbefaling og la nabo ta kostnad for felling av enkelte trær av juridiske årsaker i henhold til Nabolova.



## Økonomiske oversikt

- Borettslaget har i dag lån på kr 11 750 000
- Det er ikke tatt opp lån av nåværende styret. Vedlikeholdsarbeid er derfor gjennomført ved bruk av borrettslagets egne midler
- Det er ikke brukt borettslagets penger i forbindelse med styremøter
- Utenom prosjekt utskifting av balkongvegger er det ikke planlagt vedlikehold som krever at borettslaget tar opp ytterligere lån
- Det finnes også støtteordninger hvor man kan få noe økonomisk bistand til større prosjekter. Styret vil undersøke dette nærmere.

## Framtidsplaner

1. Gjennomføre forbedringer av el-anlegg
2. Utbedring av garasjeanlegg: Graving bak garasje for å unngå fukt og skadedyr
3. Radonmåling
4. Bygge tak over søppelområdet (ved bruk av miljøkontoen)
5. Utskifting av balkongvegger samt gamle vinduer (estimert å koste kr. 3 000 000)



## SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

### 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>647 318</b>	<b>374 418</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		260 824	35 021
Tilbakeføring av avskrivning	14	56 833	56 833
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-263 500
Tillegg for nye langsiktige lån			11 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-159 694	-11 354 444
Innsk. øremerk. bankkto		-1 806	-1 010
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>156 157</b>	<b>272 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>803 475</b>	<b>647 318</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		871 396	705 193
Kortsiktig gjeld		-67 921	-57 875
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>803 475</b>	<b>647 318</b>



### SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 583 180	2 248 244	2 583 000	2 710 000
Ladeinntekter EL-bil		7 117	7 405	5 000	10 000
Andre inntekter	3	1 361	1 175	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 591 658</b>	<b>2 256 824</b>	<b>2 590 000</b>	<b>2 722 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 760	-17 907	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 500	-127 000	-90 500	-91 000
Avskrivninger	14	-56 833	-56 833	0	-57 000
Revisjonshonorar	6	-6 124	-7 088	-6 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-138 395	-131 430	-139 400	-146 000
Konsulenthonorar	7	-17 875	-13 659	-10 000	-15 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-226 004	-135 998	-390 000	-415 000
Forsikringer		-78 333	-62 106	-68 000	-82 000
Festeavgift		-43 459	-43 459	-44 000	-44 000
Kommunale avgifter	9	-441 314	-392 907	-432 700	-501 160
Energi/fyring		-199 932	-238 934	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 654	-179 127	-191 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-178 706	-263 542	-152 200	-188 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 677 089</b>	<b>-1 676 188</b>	<b>-1 758 300</b>	<b>-1 910 560</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>914 568</b>	<b>580 636</b>	<b>831 700</b>	<b>811 440</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 291	9 940	0	0
Finanskostnader	12	-666 035	-555 555	-670 000	-657 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-653 744</b>	<b>-545 615</b>	<b>-670 000</b>	<b>-657 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>260 824</b>	<b>35 021</b>	<b>161 700</b>	<b>154 440</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		260 824	35 021		



## SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 214 196	2 214 196
Andre varige driftsmidler	14	56 833	113 667
Miljøbankkonto, øremerket		56 118	47 705
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 327 146</b>	<b>2 375 567</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		7 159	51 918
Driftskonto OBOS-banken		860 894	650 050
Sparekonto OBOS-banken		3 343	3 226
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>871 396</b>	<b>705 193</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-8 988 282	-9 249 106
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 985 182</b>	<b>-9 246 006</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 549 369	11 709 063
Borettsinnskudd	17	513 300	513 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 135	46 529
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 115 804</b>	<b>12 268 892</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		64 298	54 353
Påløpte renter		3 623	3 522
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 921</b>	<b>57 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 198 543</b>	<b>3 080 760</b>
Pantstillelse	19	12 513 300	12 513 300
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, februar2025  
Styret i Solheim Borettslag

Elinor Martinsen/s/

Alexander Bustnes/s/

Bitten Marie Ektvedt-thon/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 539 980
Garasjeleie	43 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 583 180</b>

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

Automatpenger	1 361
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 361</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 760
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 760</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 90 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 124.

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

Juridisk bistand	-17 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 875</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-132 465
Drift/vedlikehold VVS	-8 143
Drift/vedlikehold elektro	-3 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 810
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 631
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 173
Kostnader dugnader	-3 455
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-226 004</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-441 314
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-441 314</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 468
Vaktmestertjenester	-98 287
Renhold ved firmaer	-56 336
Andre fremmede tjenester	-5 593
Kontor- og datarekvista	-900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 809
Andre kontorkostnader	-424
Porto	-455
Bank- og kortgebyr	-2 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 706</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 924
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 514
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 291</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr i Handelsbanken	-666 035
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-666 035</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 121 196
Ladestasjoner i garasjen	93 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 214 196</b>

Gnr.1009/bnr.249

Tomten er festet.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2023	170 500
Avskrevet tidligere	-56 833
Avskrevet i år	-56 833
	56 833
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>56 833</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -56 833**NOTE: 15****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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 800 000
Nedbetalt tidligere	90 937
Nedbetalt i år	159 694
	-11 549 369

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -11 549 369**NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-510 400
Korrigert innskudd	-2 900
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-513 300</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 135
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 135</b>



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	513 300
Pantelån	11 549 369
<b>TOTALT</b>	<b>12 062 669</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 214 196
<b>TOTALT</b>	<b>2 214 196</b>



## 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.

### Resultat

Årets resultat kr. 260 824,- vises i resultatregnskapet 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 803 475,-.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHEIM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 19:03:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LQSK-ZOEOW-UDUP3-2KTM1-ANGAZ-P6MUI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vår Revisjonsberetning\_3143.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 3143 Selskapsnavn: SOLHEIM 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.