



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 299 908	12 331 021
Sum inntekter		10 299 908	12 331 021
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 627 431	2 288 186
Sum kostnader		2 787 171	2 447 926
Driftsresultat		7 512 737	9 883 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 721	1 080
Sum finansinntekter		3 721	1 080
Annen finanskostnad		3 190 971	2 063 149
Sum finanskostnader		3 190 971	2 063 149
Netto finans		-3 187 250	-2 062 069
Ordinært resultat før skattekostnad		4 325 487	7 821 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 325 487	7 821 026
Årsresultat		4 325 487	7 821 026
Totalresultat		4 325 487	7 821 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 325 487	7 821 026
Sum overføringer og disponeringer		4 325 487	7 821 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		312 710 713	312 673 362
Sum varige driftsmidler		312 710 713	312 673 362
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		74 344	
Sum finansielle anleggsmidler		74 344	0
Sum anleggsmidler		312 785 057	312 673 362
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			34 808
Andre fordringer		394 228	147 677
Sum fordringer		394 228	182 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 508	821 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 508	821 184
Sum omløpsmidler		938 736	1 003 669
SUM EIENDELER		313 723 792	313 677 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 437 856	52 112 370
Sum opptjent egenkapital		56 437 856	52 112 370
Sum egenkapital		56 782 856	52 457 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 880 000	136 235 000
Øvrig langsiktig gjeld		125 013 974	124 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		256 893 974	261 175 000
Sum langsiktig gjeld		256 893 974	261 175 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 653	11 943
Leverandørgjeld		21 310	15 034
Annen kortsiktig gjeld			17 684
Sum kortsiktig gjeld		46 963	44 662
Sum gjeld		256 940 936	261 219 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 723 792	313 677 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414749

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 299 908	12 331 021
Sum inntekter		10 299 908	12 331 021
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 627 431	2 288 186
Sum kostnader		2 787 171	2 447 926
Driftsresultat		7 512 737	9 883 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 721	1 080
Sum finansinntekter		3 721	1 080
Annen finanskostnad		3 190 971	2 063 149
Sum finanskostnader		3 190 971	2 063 149
Netto finans		-3 187 250	-2 062 069
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 325 487	7 821 026
Årsresultat		4 325 487	7 821 026
Totalresultat		4 325 487	7 821 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 325 487	7 821 026
Sum overføringer og disponeringer		4 325 487	7 821 026



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		312 710 713	312 673 362
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		74 344	0
Sum anleggsmidler		312 785 057	312 673 362
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		394 228	147 677
Sum fordringer		394 228	182 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 508	821 184
Sum omløpsmidler		938 736	1 003 669
SUM EIENDELER		313 723 792	313 677 031
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	56 437 856	52 112 370
Sum opptjent egenkapital	56 437 856	52 112 370
Sum egenkapital	56 782 856	52 457 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 880 000	136 235 000
Øvrig langsiktig gjeld	125 013 974	124 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	256 893 974	261 175 000
Sum langsiktig gjeld	256 893 974	261 175 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 653	11 943
Leverandørgjeld	21 310	15 034
Annen kortsiktig gjeld		17 684
Sum kortsiktig gjeld	46 963	44 662
Sum gjeld	256 940 936	261 219 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	313 723 792	313 677 031



Organisasjonsnr: 920 766 412
SOLBÆRHAGEN 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 2023

Solbærhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 708





Velkommen til årsmøte i Solbærhagen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/708>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av porttelefon til callinganlegg med video
7. Oppgradering til Unloc på flere dører
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solbærhagen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hilde Merete Pedersen og Hanne Marit Helberg er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 708 Solbærhagen Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 6

Oppgradering av porttelefon til callinganlegg med video

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har etterspurt callinganlegg med videomulighet. Siden det er en kostnad på Kr. 58 220,- eks. mva. for Solbærhagen på å oppgradere for muligheten til videocalling fra inngangspartiet er vi avhengig av at flere beboere ønsker dette for at vi tar kostnaden. Vi har satt et minimum på 10 personer før vi oppgraderer callinganlegget. Ved at borettslaget oppgraderer infrastrukturen vil andelseiere kunne koble seg på et senere tidspunkt også.



Ved ønske av installasjon av video svarapparat er det bindende påmelding, og beboer blir selv fakturert for det apparatet koster.

Ønsker du:

Installasjon av 1 stk. video svarapparat: Kr. 5 860,- eks. mva.

Ønsker du:

Installasjon av 1 stk. video svarapparat med APP: Kr. 11 120,- eks. mva.

Dersom saken får flertall på generalforsamling, vil styret gi andelseiere i Solbærhagen Borettslag mulighet til å melde seg på via bestillingsskjema. Som nevnt forutsettes det at minimum 10 personer bestiller for at tiltaket blir igangsatt.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter tiltak for å oppgradere porttelefon til callinganlegg med video. Det forutsettes at minimum 10 andeler bestiller svarapparat før tiltaket i gangsettes.

Sak 7

Oppgradering til Unloc på flere dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere ønsker å kunne heldigitalisere seg med tanke på nøkler, i dag har vi det på våre 2 hoveddører. Dette kan også ordnes for dører fra garasje og inn til våre boder. Når prisen ble sjekket hos Obos-Nøkkelen høsten 2022 var det en pris på 3 500kr per ekstra dør/lås, inn fra garasje er det 2 dørere, og inn til bod er det 4 dører.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter tiltak for oppgradering hvis alminnelig flertall ønsker dette.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Sandvik Thomassen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Aleksander Dammen
- Heidi Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Hagen
- Thomas Andresen

Sak 9

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:

- Sindre Sandvik Thomassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marie Holmstrøm Storbukås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Sandvik Thomassen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Thomas Andresen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Marie Holmstrøm Storbukås	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Anas Chair Yemlahi	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Erik Hagen	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Daniel Løchen Slobodinski	Lørenveien 64 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sindre Sandvik Thomassen Lørenveien 64 B

Varadelegert

Anas Chair Yemlahi Lørenveien 64 B

Valgkomiteen

Knut Johan Storbukås Lørenveien 64 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solbaerhagen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solbærhagen Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Solbærhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920766412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 281

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 2018.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Solbærhagen Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på IN-lån.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på IN-lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

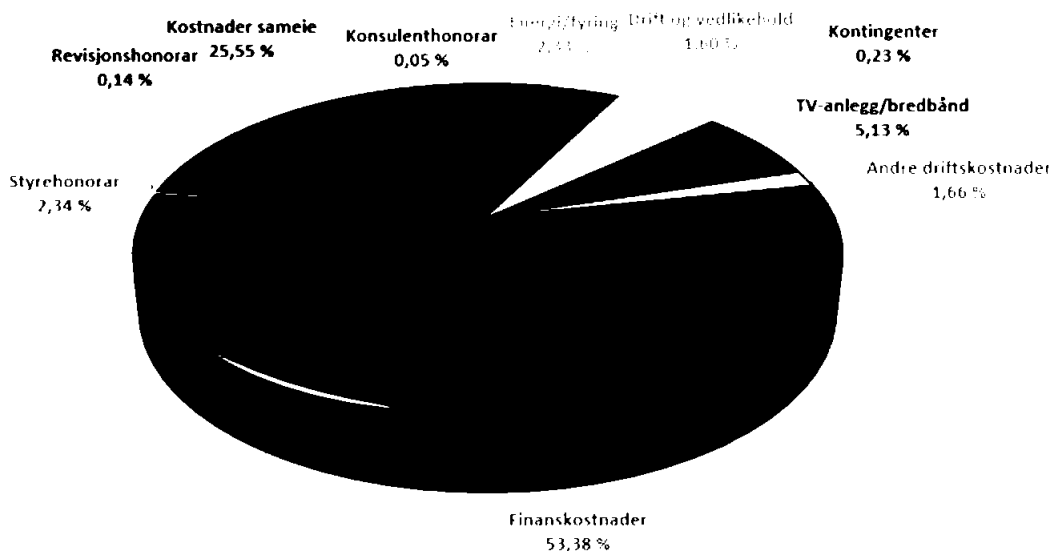
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbærhagen Borettslag.

Lån

Solbærhagen Borettslag har ett lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Lørenveien 64-66 ES

Borettslaget er medeier i sameiet Lørenveien 64-66 ES. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Solbærhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbærhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>.

Oslo, 28. Mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	959 007	821 114	959 007	891 773
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 325 487	7 821 026	1 812 240	301 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	0	0	0	-172 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-4 355 000	-7 575 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-370	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-37 351	-108 134	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-67 234	137 893	1 812 240	129 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 773	959 007	2 771 247	1 020 973
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	938 736	1 003 669		
Kortsiktig gjeld	-46 963	-44 662		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 773	959 007		



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 189 593	2 063 149	1 917 000	4 474 080
Innkrevde felleskostnader	2	2 755 315	2 686 756	2 627 000	3 336 920
Andre inntekter		0	6 116	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 944 908	4 756 021	4 544 000	7 811 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-6 840	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 625	-90 365	-88 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-2 970	-8 959	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	7	-95 720	-104 881	-185 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-341 194	-375 695	-300 000	-290 000
Kostnader sameie	20	-1 527 232	-1 149 718	-1 450 000	-1 652 000
Energi/fyring		-139 359	-127 731	-80 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-306 513	-278 676	-300 000	-325 000
Andre driftskostnader	9	-99 519	-131 522	-136 960	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 787 171	-2 447 926	-2 731 760	-3 035 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		4 355 000	7 575 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 512 737	9 883 095	1 812 240	4 775 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 721	1 080	0	0
Finanskostnader	11	-3 190 971	-2 063 149	0	-4 474 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 187 250	-2 062 069	0	-4 474 000
ÅRSRESULTAT		4 325 487	7 821 026	1 812 240	301 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 325 487	7 821 026		



SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	291 650 000	291 650 000
Tomt		20 700 000	20 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	360 713	323 362
Miljøbankkonto, øremerket		74 344	0
SUM ANLEGGSMIDLER		312 785 057	312 673 362
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	34 808
Forskuddsbetalte kostnader		95 266	72 128
Andre kortsiktige fordringer	13	217 982	61 759
Energiavregning	18	80 980	13 789
Driftskonto OBOS-banken		401 520	415 775
Sparekonto OBOS-banken		142 988	405 409
SUM OMLØPSMIDLER		938 736	1 003 669
SUM EIENDELER		313 723 792	313 677 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 5000		345 000	345 000
Annen egenkapital	14	56 437 856	52 112 370
SUM EGENKAPITAL		56 782 856	52 457 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	131 880 000	136 235 000
Borettsinnskudd	16	124 940 000	124 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	73 974	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		256 893 974	261 175 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 310	15 035
Påløpte renter		25 653	11 943
Annen kortsiktig gjeld		0	17 684
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 963	44 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 723 792	313 677 031
Pantstillelse	19	312 350 000	312 350 000
Garantiansvar	20	17 193	21 202



Oslo, 22.03.2023
Styret i Solbærhagen Borettslag

Sindre Sandvik Thomassen /s/ Thomas Andresen /s/ Marie H. Storbukås /s/

Anas Chair Yemlahi/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 571 122
Eiendomsskatt	85 552
Garasje	81 000
Kabel-tv/bredbånd hybel	17 641
Kapitalkostnader på IN-lån	2 813 121
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	376 472
Overført til kapitalkostnader	-3 189 593
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 755 315

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 970
SUM KONSULENTHONORAR	-2 970

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 963
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 720

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

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

Eiendomsskatt	-85 593
Renovasjonsavgift	-255 601
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-341 194

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 045
Lyspærer og sikringer	-10 459
Renhold ved firmaer	-51 735
Andre fremmede tjenester	-26 834
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 519

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 949
SUM FINANSINNTEKTER	3 721

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 189 593
Andre rentekostnader	-1 378
SUM FINANSKOSTNADER	-3 190 971

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	291 650 000
SUM BYGNINGER	291 650 000

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.124/bnr.281

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-Lån	52 520
Dobbeltbetalt felleskostnader for juli 2022	165 462
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	217 982

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	907 856
Egenkapital fra IN tidligere år	51 175 000
Egenkapital fra IN 2022	4 355 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	56 437 856

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2018	- 187 410 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	51 175 000
Nedbetalt i år, IN	4 355 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-131 880 000

Lånet er avdragsfritt fram til 30.11.2023

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/12-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2023	
6006		250
5003		1 150
7003		1 350
3006		1 700
1007, 3004		1 900
1006, 4004		1 950
5004, 6004		2 000
5008		2 100
1008, 5009, 8002		2 200
2009, 7004		2 300
2007		2 350
3007, 4009		2 400
4007, 7008		2 500
2008, 3009, 4002, 6007, 6009		2 550
3008, 7002		2 600
5007, 6008		2 700
4008, 7007		2 850
3005, 8005, 8007		2 950
1002, 2005		3 300
		3 400
3003, 4005		3 450
1004, 4003, 5005		3 500
6005		3 600
1001, 7005		3 650
3001		3 800
4001, 4006		3 850
5006		3 950
6001		4 000
7001, 7006		4 050
8001		6 550

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 - 124 940 000

SUM BORETTSINNSKUDD - 124 940 000**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -73 974

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -73 974

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-620 595
SUM INNETEKTER	-620 595

KOSTNADER

Oppvarming	622 443
SUM KOSTNADER	622 443

Uoppgjorte avregninger	79 132
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	80 980
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	124 940 000
Pantelån	131 880 000
Bregnede IN-forpliktelser	55 530 000
TOTALT	312 350 000

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

Bygninger	291 650 000
Tomt	20 700 000
TOTALT	312 350 000



NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 5083 / 5282 deler, seksjon 1, av Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 17 192,90

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 9 boliger i Solbærhagen Borettslag. Gjennomsnittsprisen viser med og uten fellesgjeld.

Solgte boliger	Antall rom	Pris uten fellesgjeld	Pris med fellesgjeld
1	2	kr 2 559 000,00	kr 4 300 000,00
7	3	kr 4 051 428,57	kr 6 263 714,29
1	4	kr 5 155 000,00	kr 8 696 000,00

Styrets arbeid

Styrets arbeid det siste året.

Styret i Solbærhagen representerer i 3 andre styrer som hører til Gartnerkvartalet (LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE, LØRENVEIEN GARASJESAMEIE og GARTNERKVARTALET UTOMHUSSAMEIE).

Vi besvarer våre beboere via Vibbo, mailboks, messenger, facebook, SMS, telefon og noen møter vi fysisk. Det er også dialog med OBOS, utbygger, AKTO, firmaer som utfører service på/i bygget og eiendomsmejlere.

I løpet av året som har gått er det utført flere styremøter der vi diskuterer små og store saker som berører våre beboere.

Vi hadde 3 ønsker ved Generalforsamling 2022:

Utført: for å se på ny forsikringsavtale da forsikringspremie har steget mye etter gjentatte saker.

Jobbes med: for å se på ny TV og Internett-avtale. Har vært noen justeringer på pris vi ikke er fornøyde med.

Snart klart for leveranse: for å få digitalisert calling-anlegg.

For det kommende året vil vi hovedsakelig jobbe for å holde kostnadene i Solbærhagen nede, 2022/2023 ble et år der kostnader gikk mye opp. Så der vi kan spare vil vi prøve å gjøre tiltak.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688767.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 305 444	1 269 876	1 305 000	1 529 000
Andre inntekter	3	45 490	139 706	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 350 934	1 409 582	1 305 000	1 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 295	-5 875	-10 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-65 730	-64 125	-64 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-2 583	-2 520	-5 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-158 332	-152 630	-135 000	-136 000
Forsikringer		-148 541	-111 983	-176 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-344 220	-338 760	-344 000	-360 000
Kostnader sameie	14	-400 026	-477 484	-376 944	-500 000
Andre driftskostnader	10	-166 847	-126 859	-109 000	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 310 689	-1 297 352	-1 236 944	-1 445 000
DRIFTSRESULTAT		40 245	112 230	68 056	84 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	290	0	0
Finanskostnader	11	-1 432	-79	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 432	211	0	0
ÅRSRESULTAT		38 813	112 441	68 056	84 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 813	112 441		



**LØRENVEIEN 64-66 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 142 056, KUNDENR. 726**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	184 688	106 546
SUM ANLEGGSMIDLER		184 688	106 546
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	210
Forskuddsbetalte kostnader		122 862	103 489
Andre kortsiktige fordringer	12	14 034	30 647
Energiavregning	13	0	0
Driftskonto OBOS-banken		70 907	117 162
SUM OMLØPSMIDLER		208 013	251 508
SUM EIENDELER		392 701	358 054
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		374 835	336 022
SUM EGENKAPITAL		374 835	336 022
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 866	19 032
Annen kortsiktig gjeld		0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 866	22 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 701	358 054
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	749 844	673 679



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 708 **Selskapsnavn:** Solbærhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Merete Pedersen og Hanne Marit Helberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

For

Mot

Sak 6 Oppgradering av porttelefon til callinganlegg med video

Styret igangsetter tiltak for å oppgradere porttelefon til callinganlegg med video. Det forutsettes at minimum 10 andeler bestiller svarapparat før tiltaket i gangsettes.

For

Mot

Sak 7 Oppgradering til Unloc på flere dører

Styret igangsetter tiltak for oppgradering hvis alminnelig flertall ønsker dette.

For

Mot

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



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sindre Sandvik Thomassen

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Aleksander Dammen

Heidi Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Erik Hagen

Thomas Andresen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Sindre Sandvik Thomassen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Marie Holmstrøm Storbukås

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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