



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 129	1 283 999
Sum inntekter		1 386 129	1 283 999
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 106 892	1 524 119
Sum kostnader		1 220 992	1 638 219
Driftsresultat		165 137	-354 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 323	1 632
Sum finansinntekter		5 323	1 632
Annen finanskostnad		73 674	35 662
Sum finanskostnader		73 674	35 662
Netto finans		-68 351	-34 030
Resultat før skattekostnad		96 786	-388 250
Årsresultat		96 786	-388 250
Totalresultat		96 786	-388 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 786	-388 250
Sum overføringer og disponeringer		96 786	-388 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 637 632	1 637 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 591	8 591
Sum varige driftsmidler		1 646 223	1 646 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 646 223	1 646 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		202 426	174 010
Sum fordringer		202 426	174 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 578	733 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 578	733 110
Sum omløpsmidler		767 003	907 120
SUM EIENDELER		2 413 227	2 553 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		748 148	651 361
Sum opptjent egenkapital		748 148	651 361
Sum egenkapital		750 348	653 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 263 326	1 477 660
Øvrig langsiktig gjeld		295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld		1 558 928	1 773 262
Sum langsiktig gjeld		1 558 928	1 773 262
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 602	364
Leverandørgjeld		22 231	74 628
Annen kortsiktig gjeld		72 118	51 529
Sum kortsiktig gjeld		103 951	126 520
Sum gjeld		1 662 879	1 899 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 413 227	2 553 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 381806

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 335 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 129	1 283 999
Sum inntekter		1 386 129	1 283 999
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 106 892	1 524 119
Sum kostnader		1 220 992	1 638 219
Driftsresultat		165 137	-354 220
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 323	1 632
Sum finansinntekter		5 323	1 632
Annen finanskostnad		73 674	35 662
Sum finanskostnader		73 674	35 662
Netto finans		-68 351	-34 030
Resultat før skattekostnad		96 786	-388 250
Årsresultat		96 786	-388 250
Totalresultat		96 786	-388 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 786	-388 250
Sum overføringer og disponeringer		96 786	-388 250



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 637 632	1 637 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 591	8 591
Sum varige driftsmidler		1 646 223	1 646 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 646 223	1 646 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		202 426	174 010
Sum fordringer		202 426	174 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 578	733 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 578	733 110
Sum omløpsmidler		767 003	907 120
SUM EIENDELER		2 413 227	2 553 344
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	748 148	651 361
Sum opptjent egenkapital	748 148	651 361
Sum egenkapital	750 348	653 561
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263 326	1 477 660
Øvrig langsiktig gjeld	295 602	295 602
Sum annen langsiktig gjeld	1 558 928	1 773 262
Sum langsiktig gjeld	1 558 928	1 773 262
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 602	364
Leverandørgjeld	22 231	74 628
Annen kortsiktig gjeld	72 118	51 529
Sum kortsiktig gjeld	103 951	126 520
Sum gjeld	1 662 879	1 899 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 413 227	2 553 344



Organisasjonsnr: 955 335 279
BORETTLAGET SOLHEIMGATEN 2

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7981

Borettslaget Solheimgaten 2



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Solheimgaten 2

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7981>

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 avgj 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Solheimgaten 2



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.

Styrets innstilling

OBOS v/ Eirik Monshaugen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen 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

Snorre Fuhr og Siri Østvold 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. 7981 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen:

Da har valgkomiteen gleden av å innstille :

Cathrine Thorbjørnsen som ny styreleder etter at Ola Skar har ønsket avsløsning. Cathrine har tidligere styreefaring og er økonom av bakgrunn.

Christian Coucheron Engh og Ingve Rosseland har begge bekreftet at de kan sitte ett år til. På denne måten sikres kontinuitet med tanke på pågående arbeid i styret.

Dette gir et godt sammensatt og kompetent styre.

Jeg kan sitte som valgkomite ett år til hvis dere ønsker det.

Vennlig hilsens
Snorre Fuhr
Valgkomite

Innstilling



Styret stiller seg bak valgkomiteens anbefaling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Thorbjørnsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Anders Coucheron Engh
- Ingve Rosseland

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Snorre Fuhr



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Skar	Solheimgata 2 A
Styremedlem	Christian Anders C Engh	Solheimgata 2 B
Styremedlem	Ingve Rosseland	Solheimgata 2 B

Valgkomiteen

Snorre Fuhr	Solheimgata 2 B
-------------	-----------------

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 Borettslaget Solheimgaten 2

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Borettslaget Solheimgaten 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955335279, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 783

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.

Borettslaget Solheimgaten 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært, noen hovedpunkter:

Vi hadde for en tid tilbake en inspeksjon fra Brann- og rømmingsetaten, og mottok en lang liste over utbedringspunkter som nå er fulgt opp og ut-kvittert. Dette har det være mye jobb, og en av leverandørene gikk også konkurs i prosessen. Vi unngikk økonomisk tap som følge av dette, men måtte inn med nye entreprenører noe som igjen kostet tid og administrasjon. Takk for god bistand fra dere alle, og beklager ulempene det har medført. Nå skal vi ha alt i orden, – og sluttdokumentasjonen er sendt inn.

- Det er gjennomført totalt 8 styremøter.
- Det er utført brann-utbedring av kjellerlokalet.
- Anbudsinnhenting / evaluering og oppfølging
- Det er installert ny belysning kjellerlokalet.
- HMS – gjennomgang
- Håndtering av vannskader knyttet til lekkasjer fra takterrasser
- Teknisk kartlegging og inspeksjon av takrenner og varmekabler
- Innhentet anbud og startet opp prosess for utbedring av takterrasser
- Gjennomført budsjettering og økonomistyring
- Inspeksjon av rørsystemet, og anbefalinger om videre utbedringer
- Bistand ved kjøp salg og framleie
- Fornyet / reforhandlet leieavtale for det minste utleielokalet
- Forberede generalforsamling / dugnad.



Fremsidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode 1-4 år.

Punkt 1 er påbegynt og må følges opp av det kommende styret.

1. Lekkasje fra takterrasser

Gården er gammel og det flere ting som kan være ønsket å ta tak i. Vi har en akutt sak knyttet til vann-lekkasjer fra takterrasser som trolig skyldes en kombinasjon av en dårlig teknisk dreisløsning kombinert med sviktende / manglende vedlikehold. Dette må utbedres før ny vintersesong. Sittende styre har satt i gang prosesser for dette som det nye styret må ta tak i videre.

2. Utbedring av gamle rør

Vi har hatt en inspeksjon av rørene i bygget og fått anbefaling om utbedringer grunnet elde og slitasje. Omfanget må avklares nærmere, men før eller sene bør gården gjøre tiltak for å unngå brudd og skade.

3. Utbedring av maling av puss-skader på fasade

Det er behov for å gå over utvendige flater for utbedring av maling og puss-skader. Dette er pr. dato ikke blitt prioritert.

4. Utskifting / utbedring av vinduer

Vinduene er av ymse kvalitet. I den kaldeste perioden i vinter var det rapportert utfordringer med kundetap, særlig for de rommene som vender rett mot nord. Styret er klar over problemet, men har prioritert pålagte utbedringer knyttet til brann og rømming, samt utfordringer med lekkasjene fra takterrassene. Det er også håp om at det på et tidspunkt vil kunne komme tilskuddsmidler til denne type utbedringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Solheimgaten 2.

Lån

Borettslaget Solheimgaten 2 har lån i OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnrøkkell:5CP24-YDU21-7P5UK-G4UKG-Y2522-67IDM



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5CP24-YDU2J-7P5UK-G4LUG-Y2522-67IDM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 2



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2 ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	780 600	387 732	780 600	663 052
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	96 787	-388 250	-415 650	2 480
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -214 334	-218 882	-241 279	-241 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-117 547	392 868	-656 929	-238 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 052	780 600	123 671	424 532

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	767 003	907 120
Kortsiktig gjeld	-103 951	-126 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 052	780 600



BORETTSLAGET SOLHEIMGATEN 2 ORG.NR. 955 335 279, KUNDENR. 7981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 024	1 280 800	1 368 000	1 429 000
Ladeinntekter EL-bil		5 105	3 199	3 200	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 386 129	1 283 999	1 371 200	1 434 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 690	-6 288	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-60 543	-58 205	-60 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-22 931	-7 400	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-184 339	-706 431	-772 000	-272 000
Forsikringer		-180 603	-170 137	-187 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-308 097	-248 328	-286 500	-345 420
Energi/fyring		-22 848	-22 356	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 333	-157 247	-162 750	-176 000
Andre driftskostnader	9	-149 507	-147 727	-76 500	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 220 991	-1 638 219	-1 704 850	-1 361 520
DRIFTSRESULTAT		165 138	-354 220	-333 650	72 480
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 323	1 632	0	0
Finanskostnader	11	-73 674	-35 662	-82 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-68 351	-34 030	-82 000	-70 000
ÅRSRESULTAT		96 787	-388 250	-415 650	2 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		96 787	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-388 250		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 473 549	1 473 549
Tomt		164 083	164 083
Andre varige driftsmidler	13	8 591	8 591
SUM ANLEGGSMIDLER		1 646 223	1 646 223
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		99	0
Forskuddsbetalte kostnader		202 327	174 010
Driftskonto OBOS-banken		509 928	679 899
Sparekonto OBOS-banken		54 650	53 211
SUM OMLØPSMIDLER		767 003	907 120
SUM EIENDELER		2 413 227	2 553 344
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		748 148	651 361
SUM EGENKAPITAL		750 348	653 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 263 326	1 477 660
Borettsinnskudd	15	295 602	295 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 558 928	1 773 262
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 118	12 750
Leverandørgjeld		22 231	74 628
Påløpte renter		6 715	364
Påløpte avdrag		2 887	0
Påløpte kostnader		0	2 779
Annen kortsiktig gjeld	16	36 000	36 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 951	126 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 413 227	2 553 344



12

Borettslaget Solheimgaten 2

Pantstillelse	17	5 295 602	5 295 602
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2024

Styret i Borettslaget Solheimgaten 2

Ola Skar

Christian Anders C Engh

Ingve Rosseland

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

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

Felleskostnader	517 846
Leie lokale	350 748
Lån	234 828
Fiber	109 578
Eiendomsskatt	66 420
Garasjeleie	55 824
Kabel-TV	45 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 381 024

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 690.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-3 675
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 256
SUM KONSULENTHONORAR	-22 931

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 263
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 339

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

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

Eiendomsskatt	-71 564
Vann- og avløpsavgift	-165 407
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-69 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 097

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 798
Verktøy og redskaper	-1 528
Driftsmateriell	-702
Lyspærer og sikringer	-242
Renhold ved firmaer	-91 500
Snørydding	-18 510
Andre fremmede tjenester	-25 437
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 824
Bank- og kortgebyr	-2 727
Velferdskostnader	-187
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 507

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 439
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	626
SUM FINANSINTEKTER	5 323

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 653
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 021
SUM FINANSKOSTNADER	-73 674

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	656 330
Rehabilitering	817 219
SUM BYGNINGER	1 473 549

Tomten er kjøpt.

Gnr.212/bnr.783

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fellesareal		
Tilgang 2001	8 591	8 591
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 591

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-1 661 363	
Nedbetalt tidligere	1 177 617	
Nedbetalt i år	199 799	-283 947

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 086	
Nedbetalt i år	14 535	-979 379

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 263 326
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-295 602
SUM BORETTSINNSKUDD		-295 602

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita		-36 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-36 000

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	295 602
Pantelån	1 263 326
Påløpte avdrag	2 887
TOTALT	1 561 815

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

Bygninger	1 473 549
Tomt	164 083
TOTALT	1 637 632



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 515492. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2010	Drenert rundt hele gården
2009 - 2011	Fasade pusset opp
2008 - 2010	Rehabiliterert tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 7981 Selskapsnavn: Borettslaget Solheimgaten 2

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>Eirik Monshaugen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Snorre Fuhr og Siri Østvold 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>



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 kr 100.000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Cathrine Thorbjørnsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Christian Anders Coucheron Engh

Ingve Rosseland

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Snorre Fuhr



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.