Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 023 011
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 139 900	22 809 972
Sum inntekter		**15 139 900**	**22 809 972**
Kostnader			
Lønnskostnad		170 580	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 469	1 367
Annen driftskostnad		2 908 297	2 766 872
Sum kostnader		**3 084 345**	**2 896 031**
Driftsresultat		**12 055 555**	**19 913 942**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 517	58 956
Sum finansinntekter		**98 517**	**58 956**
Annen finanskostnad		3 196 502	3 333 619
Sum finanskostnader		**3 196 502**	**3 333 619**
Netto finans		**-3 097 985**	**-3 274 663**
Resultat før skattekostnad		**8 957 570**	**16 639 279**
Årsresultat		**8 957 570**	**16 639 279**
Totalresultat		**8 957 570**	**16 639 279**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 957 570	16 639 279
Sum overføringer og disponeringer		**8 957 570**	**16 639 279**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 996 184	337 889 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 571	15 040
Sum varige driftsmidler		**338 005 756**	**337 904 772**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		97 174	94 623
Sum finansielle anleggsmidler		**97 174**	**94 623**
Sum anleggsmidler		**338 102 930**	**337 999 395**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		286 000	170 197
Sum fordringer		**286 034**	**170 197**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 932	2 640 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 331 932**	**2 640 071**
Sum omløpsmidler		**2 617 967**	**2 810 268**
SUM EIENDELER		**340 720 897**	**340 809 663**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital		**375 000**	**375 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		151 309 415	142 351 845
Sum opptjent egenkapital		**151 309 415**	**142 351 845**
Sum egenkapital		**151 684 415**	**142 726 845**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 139 654	62 872 770
Øvrig langsiktig gjeld		134 852 045	134 852 470
Sum annen langsiktig gjeld		**188 991 699**	**197 725 240**
Sum langsiktig gjeld		**188 991 699**	**197 725 240**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 976	352 397
Leverandørgjeld		25 191	5 180
Skyldige offentlige avgifter		3 580	
Annen kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		**44 782**	**357 578**
Sum gjeld		**189 036 482**	**198 082 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**340 720 897**	**340 809 663**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 416412

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 023 011
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 139 900	22 809 972
Sum inntekter		**15 139 900**	**22 809 972**
Kostnader			
Lønnskostnad		170 580	127 792
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 469	1 367
Annen driftskostnad		2 908 297	2 766 872
Sum kostnader		**3 084 345**	**2 896 031**
Driftsresultat		**12 055 555**	**19 913 942**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 517	58 956
Sum finansinntekter		**98 517**	**58 956**
Annen finanskostnad		3 196 502	3 333 619
Sum finanskostnader		**3 196 502**	**3 333 619**
Netto finans		**-3 097 985**	**-3 274 663**
Resultat før skattekostnad		**8 957 570**	**16 639 279**
Årsresultat		**8 957 570**	**16 639 279**
Totalresultat		**8 957 570**	**16 639 279**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 957 570	16 639 279
Sum overføringer og disponeringer		**8 957 570**	**16 639 279**

Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 996 184	337 889 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 571	15 040
Sum varige driftsmidler		**338 005 756**	**337 904 772**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		97 174	94 623
Sum finansielle anleggsmidler		**97 174**	**94 623**
Sum anleggsmidler		**338 102 930**	**337 999 395**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		286 000	170 197
Sum fordringer		**286 034**	**170 197**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 932	2 640 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 331 932**	**2 640 071**
Sum omløpsmidler		**2 617 967**	**2 810 268**
SUM EIENDELER		**340 720 897**	**340 809 663**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			

Annen innskutt egenkapital	375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital	**375 000**	**375 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	151 309 415	142 351 845
Sum opptjent egenkapital	**151 309 415**	**142 351 845**
Sum egenkapital	**151 684 415**	**142 726 845**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 139 654	62 872 770
Øvrig langsiktig gjeld	134 852 045	134 852 470
Sum annen langsiktig gjeld	**188 991 699**	**197 725 240**
Sum langsiktig gjeld	**188 991 699**	**197 725 240**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 976	352 397
Leverandørgjeld	25 191	5 180
Skyldige offentlige avgifter	3 580	
Annen kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	**44 782**	**357 578**
Sum gjeld	**189 036 482**	**198 082 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**340 720 897**	**340 809 663**

Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN 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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 703
SOLVEGGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLVEGGEN 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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Lamberseter Kirke.

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.

Annen informasjon

Velkommen til årsmøte 2025, Solveggen boretslag

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 SOLVEGGEN 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak

Jan Øyvind Heldahl 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

Protokoll fører og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0703 Revisjonsberetning og regnskap 2024.pdf
2. Mikrobølgen Eierseksjonssameie Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131 000. Av beløpet er ekstern leders honorar forhåndsavklar fmed kr 75 000 pr å i periodene 2024/2025 og 2025/2026.

Kr 56 000 fordeles på øvrige styre/varamedlemmer

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 131 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder er ekstern og ble valgt i 2024 for 2 år. Styreleder fikk avklart sitt honorar med kr 75000 pr år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tommy Samuelsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Bøttger
- Ida Skjolden

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- *Velges i generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

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:

- Kjell Finvåg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Reiner Folke Andersson

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024/2025

Innledning

2024/2025 har vært et år preget av både stabilitet og nye initiativer i styrets arbeid. En av de mest betydningsfulle organisatoriske endringene var ansettelsen av en ekstern styreleder. Dette har tilført verdifull kompetanse og nye perspektiver, noe som har bidratt til en mer helhetlig utvikling av sameiet.

Styret har gjennom året avholdt jevnlige møter for å sikre god drift av sameiet. Blant de viktigste sakene har vært:

· Håndtering av varmesentralens vedvarende utfordringer

· Oppfølging av vedlikeholdstiltak

· Økonomistyring og justering av felleskostnader

· Opprettholdelse av et godt bomiljø

Det har også blitt gjennomført dugnad hvor beboere har bidratt til å forbedre fellesarealer.

Styret er klar over at flere beboere har uttrykt frustrasjon over at det kan være vanskelig å komme i kontakt med styret. Vi tar dette på alvor og vil arbeide for å forbedre kommunikasjonen. For å imøtekomme dette vil vi vurdere og utrede:

· Innføre faste tider for tilgjengelighet hvor styremedlemmer kan kontaktes direkte.

· Bedre informasjon om kontaktpunkter og responstid via Vibbo og oppslag i sameiet.

· Sikre raskere svar på henvendelser, spesielt i saker som krever umiddelbar oppfølging.

Vi setter pris på innspill fra beboerne og oppfordrer til dialog for å sikre best mulig håndtering av saker.

Pågående saker og tiltak

Varmesentralen

Varmesentralen har fortsatt å være en utfordring gjennom 2024, og en varig løsning er ennå ikke på plass. Styret har intensivert arbeidet med å identifisere bærekraftige og kostnadseffektive alternativer for stabil drift. Dette inkluderer en gjennomgang av service- og vedlikeholdsavtaler samt vurdering av tekniske forbedringer. Løsning av denne problemstillingen er en av styrets høyeste prioriteringer i 2025, og det forventes fortsatt betydelige investeringer for å sikre en stabil og driftssikker varmesentral på lang sikt.
Styret vurderer nå alternative tiltak for å sikre mer stabil drift og bedre oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler. Dette prosjektet er en hovedprioritet for styret i 2025, og det vil dessverre fortsatt påløpe betydelige kostnader for å få en varig løsning på plass.

Styret i MES startet i 2024 en dialog med en advokat, for å vurdere de rettslige forhold rundt varmesentralen. Vi er her blitt rådet til å gjennomføre en del avklaringer, for i løpet av 2025 komme til en del avklaring av ansvarsforholdene rundt dette. Dette følges opp i tett samråd med både styret i MES og Solveggen. Den daglige oppfølgningen blir gjennomført av styret i MES.

TV-avtale med Telia

Styret har mottatt flere henvendelser angående sameiets fellesavtale med Telia for TV og strømmetjenester. Enkelte beboere opplever at den inkluderte kompensasjonen i form av ekstra strømmetjenester ikke er tilfredsstillende, særlig for de som ikke benytter seg av disse tilbudene.

For borettslag og sameier som har en kollektiv avtale, er det begrenset fleksibilitet for individuelle tilpasninger. Styret vil derfor ta initiativ til en dialog med Telia for å vurdere mulige forbedringer av avtalen, enten i form av økt valgfrihet for beboerne eller en mer konkurransedyktig kompensasjonsordning.

Dersom forhandlingene ikke fører frem, vil styret undersøke alternative leverandører og løsninger som kan være mer fordelaktige for sameiet som helhet. Eventuelle oppdateringer i saken vil bli kommunisert til beboerne.

Dette vil det bli fokusert på å komme videre med i løpet av våren 2025, og vi vil komme med fortløpende oppdateringer.

Næringsseksjon
Tom Munthe solgte næringsseksjonen til Legevikarer AS i 2024. I henhold til gjeldende regelverk krever ikke slike eierskifter formell godkjenning fra styret. Likevel har styret arbeidet aktivt for å etablere en konstruktiv dialog med den nye eieren, ettersom det fortsatt er flere forhold knyttet til driften som krever avklaringer. Denne prosessen har vært utfordrende, men styret vil fortsette arbeidet i 2025 for å sikre en balansert fordeling av kostnader og vedlikeholdsoppgaver, samt ivareta sameiets interesser på best mulig måte. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 for å sikre et godt samarbeid og en balansert fordeling av kostnader og vedlikeholdsoppgaver. Styret i borettslaget fører i denne saken en tett dialog med styret i MES, som har den daglige forvaltning/oppfølgning av denne saken.

Klage på støy fra serveringssted
Styret har mottatt flere klager fra beboere i Langbølgen angående gjentakende støyplager fra Bølgen Kro, spesielt på fredager og lørdager. Beboerne opplever vedvarende musikkstøy som plagsom og mener at støynivået overstiger det som er akseptabelt i et boligsameie.Styret har igangsatt dialog med Bølgen Kro for å finne en løsning på problemet. Dersom dette ikke fører frem, vil vi ta saken videre til bydelen og be om en offisiell støymåling for å fastslå om nivåene er i strid med gjeldende regelverk. For å sikre en grundig vurdering av problematikken, vil styret også kartlegge om flere seksjoner er berørt av støyen. Basert på denne informasjonen vil vi vurdere å fremme saken som et punkt på kommende årsmøte, der det eventuelt kan fattes et vedtak om støybegrensningstiltak.

Styret tar beboernes bekymringer på alvor og vil følge opp saken tett for å sikre et godt bomiljø for alle. Beboerne melder om vedvarende musikkstøy som oppleves som plagsom og mener dette overstiger akseptabelt støynivå i et boligsameie.

Styret i MES vil ta opp saken med Bølgen Kro for å finne en løsning. Skulle dette ikke føre frem, vil vi kontakte bydelen for å vurdere en støymåling for å stadfeste om støynivået overstiger akseptable grenser. Oslo kommune er også involvert i denne prosessen.Vi vil også undersøke om flere seksjoner er berørt av støyproblemene, slik at dette kan vurderes som en egen sak til kommende årsmøte med et mulig vedtak om støybegrensning. Styret i MES tar beboernes bekymringer på alvor og vil følge opp saken videre.

Vedlikehold og måkekontroll
Etter gode erfaringer med systemet for å holde måkene unna i 2023, vurderer styret å utvide tiltakene til flere bygg. I tillegg vurderes fasadevask og maling av Langbølgen 39A-C, avhengig av budsjett og behov. Dette er blitt fulgt opp av styret i MES, med tett dialog med boretslaget.

Økonomi
2024/2025 har vært et økonomisk krevende år for sameiet, preget av økte drifts- og vedlikeholdskostnader. Flere uforutsette utgifter har bidratt til en strammere økonomisk situasjon, spesielt innen områder hvor sameiet har begrenset mulighet til å påvirke kostnadsnivået. De vedvarende utfordringene knyttet til varmesentralen har hatt en betydelig økonomisk innvirkning, og tilhørende reparasjons- og

vedlikeholdskostnader har vært høyere enn forventet. I tillegg har generelle prisøkninger på tjenester, materialer og forsikringspremier ytterligere presset sameiets økonomi.

For å møte disse utfordringene ble det ved nyttår gjennomført en justering av felleskostnadene. Styret har løpende evaluert sameiets økonomiske situasjon og så dessverre behovet for en ytterligere økning av felleskostnadene fra nyttår 2025. Dette var nødvendig for å sikre en sunn økonomisk drift, opprettholde forsvarlig vedlikehold og forhindre eventuelle budsjettunderskudd som kan påvirke sameiets langsiktige bærekraft.

Styret vil fortsette å arbeide for å identifisere kostnadsbesparende tiltak, forhandle bedre avtaler med leverandører og sikre en mest mulig effektiv ressursbruk for å minimere økonomisk belastning for sameiets beboere. De store utfordringene rundt varmesentralen har også hatt betydelig økonomisk påvirkning. Dessverre ser styret seg nødt til å vurdere ytterligere økning av felleskostnadene sommeren 2025 for å sikre økonomisk bærekraft.

Forsikring
Sameiets forsikringsavtaler er gjennomgått og fornyet der det har vært nødvendig for å sikre best mulig dekning til en fornuftig kostnad. Som følge av flere skader har forsikringspremien økt med over 5 %, noe som har gjort det utfordrende å oppnå bedre vilkår hos alternative leverandører. Styret har vurdert muligheten for bytte av forsikringsselskap, men på grunn av markedssituasjonen og skadehistorikken har dette vist seg vanskelig.

Vi vil fortsette å følge utviklingen tett og arbeide for å sikre mest mulig gunstige forsikringsbetingelser for sameiet i tiden fremover.

Orientering om skadesaken i Langbølgen 9A
Styret har mottatt henvendelse angående skaden som oppstod i Langbølgen 9A, hvor flere leiligheter ble berørt av vanninntrenging. Vi forstår at dette har vært en krevende situasjon for de involverte beboerne.

Styrets rolle i slike saker er å følge opp forsikringsselskapets håndtering og sørge for at det blir en ryddig prosess i henhold til gjeldende forsikringsavtaler og ansvarslinjer. Sameiets forsikring dekker skader på fellesarealer og bygningsmasse, mens innbo og individuelle leilighetsforhold faller inn under den enkeltes innboforsikring.

Styret erkjenner at prosessen har vært langvarig og vil ta med seg erfaringene fra denne saken i den videre evalueringen av vår forsikringsavtale med Tryg. Vi vil også se nærmere på om det er behov for å tydeliggjøre rutiner for håndtering av storskader i fremtiden.

Styret står til disposisjon for eventuelle spørsmål og vil fortsette å arbeide for å sikre en best mulig håndtering av forsikringssaker fremover.

Veien videre
Styret vil videreføre arbeidet med å sikre en stabil og bærekraftig utvikling av sameiet. Vi er opptatt av å finne løsninger som både ivaretar økonomien og gir økt trivsel for beboerne.

I året som kommer vil vi ha et særlig fokus på følgende områder:

· **Varmesentralen**: Identifisere og implementere en langsiktig og kostnadseffektiv løsning som sikrer stabil drift og redusert vedlikeholdsbehov.

· **Vedlikehold og oppgradering**: Sikre nødvendige tiltak for å opprettholde og forbedre bygningsmassen og fellesarealer, herunder vurdering av fasadevask, maling og andre vedlikeholdsprosjekter.

· **Kommunikasjon og tilgjengelighet**: Forbedre informasjonsflyten mellom styret og beboerne, blant annet gjennom tydeligere kontaktpunkter og raskere responstid på henvendelser.

· **Økonomisk kontroll**: Fortsette arbeidet med å optimalisere kostnader, forhandle bedre avtaler med leverandører og sikre en sunn økonomisk drift.

Styret er takknemlig for engasjementet og samarbeidet fra beboerne i 2024, og vi ser frem til et nytt år med videre utvikling og forbedringer. Sammen skaper vi et trygt, stabilt og godt bomiljø for alle. Våre hovedfokusområder fremover vil være:

· Stabil og kostnadseffektiv løsning for varmesentralen

· Opprettholdelse av gode vedlikeholdsrutiner

· Forbedring av boforholdene for beboerne

Vi takker alle beboere for samarbeidet i 2024 og ser frem til et fortsatt godt samarbeid i 2025.

Med hilsen
Styret Solveggen borettslag

Til generalforsamlingen i Solveggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solveggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLVEGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

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.

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 452 690**	**2 225 900**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 957 570	16 639 279
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 469	1 367
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-16 407
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-588 917	-601 267
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 144 199	-15 650 300
Innsk. øremerk. bankkto		-2 976	-1 883
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-106 453	-143 998
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**120 494**	**226 791**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 573 185**	**2 452 690**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 617 967	2 810 268
Kortsiktig gjeld	-44 782	-357 578
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 573 185**	**2 452 690**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 785 419	3 934 181	4 611 000	3 705 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 193 875	3 225 491	3 179 000	3 204 000
Andre inntekter	3	16 407	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 995 701**	**7 159 672**	**7 790 000**	**6 909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 080	-15 792	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-149 500	-112 000	-112 000	-131 000
Avskrivninger	15	-5 469	-1 367	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-105 725	-100 405	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-11 506	-13 000	-20 000	-20 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-306 220	-200 876	-320 000	-326 000
Forsikringer		-172 111	-164 283	-181 000	-274 000
Kommunale avgifter	9	-321 928	-340 134	-304 000	-315 360
Ladekostnader EL-bil		-96 100	-89 600	0	-96 600
Kostnader sameie	25	-1 125 916	-1 068 133	-1 198 000	-1 198 000
Energi/fyring	10	-35 360	-51 052	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 809	-465 419	-470 000	-489 000
Andre driftskostnader	11	-221 497	-249 845	-237 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 084 345**	**-2 896 031**	**-3 044 000**	**-3 300 960**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 911 356**	**4 263 642**	**4 746 000**	**3 608 040**
Innbetalt andel fellesgjeld		8 144 199	15 650 300	0	0
DRIFTSRESULTAT		**12 055 555**	**19 913 942**	**4 746 000**	**3 608 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	98 517	58 956	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-3 196 502	-3 333 619	-3 879 000	-3 093 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 097 985**	**-3 274 663**	**-3 874 000**	**-3 088 000**
ÅRSRESULTAT		**8 957 570**	**16 639 279**	**872 000**	**520 040**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 957 570	16 639 279		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	287 200 000	287 200 000
Tomt		49 700 000	49 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	1 096 184	989 732
Andre varige driftsmidler	15	9 571	15 040
Miljøbankkonto, øremerket		97 174	94 623
SUM ANLEGGSMIDLER		**338 102 930**	**337 999 395**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		133 781	133 936
Andre kortsiktige fordringer	16	11 875	5 816
Energiavregning	17	140 344	30 445
Driftskonto OBOS-banken		404 827	781 090
Skattetrekkskonto OBOS-banken		937	0
Sparekonto OBOS-banken		1 926 168	1 858 981
SUM OMLØPSMIDLER		**2 617 967**	**2 810 268**
SUM EIENDELER		**340 720 897**	**340 809 663**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5 000		375 000	375 000
Annen egenkapital	18	151 309 415	142 351 845
SUM EGENKAPITAL		**151 684 415**	**142 726 845**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	54 139 654	62 872 770
Borettsinnskudd	20	134 760 000	134 760 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	92 045	92 470
SUM LANGSIKTIG GJELD		**188 991 699**	**197 725 240**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 191	5 181
Skyldige offentlige avgifter	22	3 581	0
Påløpte renter		15 976	295 151
Påløpte avdrag		0	57 246
Annen kortsiktig gjeld	23	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 782**	**357 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**340 720 897**	**340 809 663**
Pantstillelse	24	336 900 000	336 900 000
Garantiansvar	25	130 653	275 017

Oslo,18.03.2025
Styret i Solveggen Borettslag

Jan Øyvind Heldahl Kjell Finvåg Tommy Samuelsen

Reiner Folke Andersson

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 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.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	2 467 236
Kabel-TV	488 700
Garasjeleie	148 800
Strøm motorvarmere	98 500
Eiendomsskatt	15 184
Avregning strøm elbil	-18 545
Kapitalkostnader på IN-lån	3 780 907
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 512
Overført til kapitalkostnader	-3 785 419
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 199 875**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 193 875**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	16 407
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 407**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 080
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 080**

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 149 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 489, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 006
Arild Rebbeng, regnskap og konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 506**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 581
Drift/vedlikehold VVS	-15 920
Drift/vedlikehold elektro	-61 572
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 400
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 969
Kostnader dugnader	-8 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-306 220**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 210
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-321 928**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-35 360
SUM ENERGI / FYRING	**-35 360**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-700
Container	-7 659
Renhold ved firmaer	-143 755
Snørydding	-27 493
Andre fremmede tjenester	-26 505
Trykksaker	-2 159
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 489
Andre kontorkostnader	-1 133
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-3 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-221 497**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 163
Andre renteinntekter	25 217
SUM FINANSINNTEKTER	**98 517**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 196 502
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 196 502**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	287 200 000
SUM BYGNINGER	**287 200 000**

Tomten ble anskaffet i 2017.
Gnr.159/bnr.230
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	16 407	
Avskrevet tidligere	-1 367	
Avskrevet i år	-5 469	
		9 571
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 571**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 469**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	11 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 875**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a-konto)	-438 704
SUM INNTEKTER	**-438 704**

KOSTNADER

Overført til Mikrobølgen ES	579 048
SUM KOSTNADER	**579 048**

SUM ENERGIAVREGNING	**140 344**

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 657 244
Egenkapital fra IN tidligere	138 665 963
Egenkapital fra IN 2024	8 144 199
Reduksjon EK fra IN	-3 157 991
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**151 309 415**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Renter 31.12: 5,4%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018	-202 140 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	601 267	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	588 917	
Nedbetalt tidligere, IN	138 665 963	
Nedbetalt i år, IN	8 144 199	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-54 139 654**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2023.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig, 2018	-134 760 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-134 760 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-92 045
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-92 045**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-937
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 581**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 760 000
Pantelån	54 139 654
Beregnede IN-forpliktelser	143 652 171
TOTALT	**332 551 825**

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

Bygninger	287 200 000
Tomt	49 700 000
TOTALT	**336 900 000**

NOTE: 25
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 88,6 % av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Mikrobølgen Eierseksjonssameie som utgjør kr 130 653

Selskapets andel i Mikrobølgen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital ifellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Mikrobølgen Eierseksjonssameie er inntatt i "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.

MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 450 442	1 444 544	1 446 000	1 573 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	93 000	93 000
Andre inntekter		0	9 739	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 450 442**	**1 454 283**	**1 539 000**	**1 666 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 107	-4 230	-4 500	-6 000
Styrehonorar	4	-57 500	-30 000	-32 000	-45 000
Avskrivninger	12	-10 790	-10 789	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-11 656	-16 531	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-66 465	-63 115	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-247 017	-23 156	-10 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-552 715	-371 833	-922 000	-385 000
Forsikringer		-29 840	-13 415	-22 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-574 716	-470 923	-569 000	-680 000
Energi/fyring		-242 380	-179 207	-150 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 161	-11 161	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	9	-304 575	-168 239	-111 000	-206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 116 921**	**-1 362 599**	**-1 917 500**	**-1 883 000**
DRIFTSRESULTAT		**-666 479**	**91 684**	**-378 500**	**-217 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 574	28 515	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-150	-55	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 424**	**28 460**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-643 055**	**120 144**	**-363 500**	**-202 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	120 144
Fra opptjent egenkapital	-643 055	0

MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	10 790
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**10 790**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	26 313
Forskuddsbetalte kostnader		19 414	11 967
Energiavregning	13	0	60 204
Driftskonto OBOS-banken		252 764	200 149
Sparekonto OBOS-banken		495 282	973 896
Sparekonto OBOS-banken II		332	101 308
SUM OMLØPSMIDLER		**767 792**	**1 373 838**
SUM EIENDELER		**767 792**	**1 384 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		594 115	1 237 170
SUM EGENKAPITAL		**594 115**	**1 237 170**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	49 237
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**49 237**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 594	18 889
Leverandørgjeld		140 546	79 331
Skyldige offentlige avgifter	14	1 833	0
Energiavregning	13	11 635	0
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**173 677**	**98 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**767 792**	**1 384 627**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 17.02.2025
Styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameie

Jan Øyvind Heldahl Hilde Nordhagen Tommy G. S. Samuelsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 212 744
Garasjeleie	139 800
Strøm motorvarmere	98 500
Avregning elbil	-602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 450 442**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-13 000
Naturalytelser speilkonto	13 000
Arbeidsgiveravgift	-8 107
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 107**

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 2023/2024, og er på kr 57 500.
Av dette er kr 13 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
Det er i tillegg kostnadsført kr. 109 375 til Styrebistand AS

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 656.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-87 349
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 480
Andre konsulenthonorarer Styrebistand og Zijdemans	-146 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-247 017**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 969
Drift/vedlikehold VVS	-8 037
Drift/vedlikehold elektro	-53 942
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-202 241
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 333
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 212
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-552 715**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-574 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-574 716**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 022
Driftsmateriell	-2 789
Vaktmestertjenester	-209 776
Vakthold	-18 720
Trykksaker	-23
Andre kontorkostnader	-100
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-304 575**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 718
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5
Andre renteinntekter	269
SUM FINANSINNTEKTER	**23 574**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-150
SUM FINANSKOSTNADER	**-150**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2022	32 368	
Avskrevet tidligere	-21 578	
Avskrevet i år	-10 790	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 790**

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter vår med selskapet.

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-738 132
SUM INNTEKTER	**-738 132**
KOSTNADER	
Techem	52 720
Strøm	673 778
SUM KOSTNADER	**726 497**
SUM ENERGIAVREGNING	**-11 635**

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 833**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 703 **Selskapsnavn:** SOLVEGGEN 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: _____

29 av 30

_____ _____

OBOS

**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.