



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 321 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIM
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Sebastian Kawala
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	655 056	655 056
Annen driftsinntekt	2	23 274	64 992
Sum inntekter		678 330	720 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	34 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	458 291	513 202
Sum kostnader		492 521	547 432
Driftsresultat		185 809	172 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 039	3 279
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		154 806	89 609
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-150 767	-86 330
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		35 042	86 286
Totalresultat		35 042	86 286
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	35 042	
Overføringer til/fra annen egenkapital	12		86 286
Sum overføringer og disponeringer		35 042	86 286



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		2 426 894	2 426 894
Sum varige driftsmidler		2 426 894	2 426 894
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 426 894	2 426 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 549	13 668
Andre fordringer		56 962	42 489
Sum fordringer		61 511	56 157
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 624	160 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 624	160 363
Sum omløpsmidler		176 135	216 519
SUM EIENDELER		2 603 029	2 643 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		562 249	597 291
Sum opptjent egenkapital		-562 249	-597 291
Sum egenkapital		-561 049	-596 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 930 029	3 004 130
Øvrig langsiktig gjeld		185 500	185 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 115 529	3 189 630
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 573	48 820
Annen kortsiktig gjeld		976	1 054
Sum kortsiktig gjeld		48 549	49 874
Sum gjeld		3 164 078	3 239 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 603 029	2 643 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 641856

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 321 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLHEIM
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Sebastian Kawala
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 953 321 009
BORETTSLAGET SOLHEIM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	655 056	655 056
Annen driftsinntekt	2	23 274	64 992
Sum inntekter		678 330	720 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	34 230
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	458 291	513 202
Sum kostnader		492 521	547 432
Driftsresultat		185 809	172 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 039	3 279
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		154 806	89 609
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-150 767	-86 330
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		35 042	86 286
Totalresultat		35 042	86 286
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	35 042	
Overføringer til/fra annen egenkapital	12		86 286
Sum overføringer og disponeringer		35 042	86 286



Organisasjonsnr: 953 321 009
BORETTSLAGET SOLHEIM

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 2 426 894 2 426 894
Sum varige driftsmidler 2 426 894 2 426 894

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 2 426 894 2 426 894

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 4 549 13 668
Andre fordringer 56 962 42 489
Sum fordringer 61 511 56 157

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 114 624 160 363
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 114 624 160 363

Sum omløpsmidler 176 135 216 519

SUM EIENDELER 2 603 029 2 643 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	562 249	597 291
Sum opptjent egenkapital	-562 249	-597 291
Sum egenkapital	-561 049	-596 091
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 930 029	3 004 130
Øvrig langsiktig gjeld	185 500	185 500
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	3 115 529	3 189 630
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	47 573	48 820
Annen kortsiktig gjeld	976	1 054
Sum kortsiktig gjeld	48 549	49 874
Sum gjeld	3 164 078	3 239 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 603 029	2 643 413



Organisasjonsnr: 953 321 009
BORETTSLAGET SOLHEIM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Solheim avholdes
23.april 2024 kl. 18 i Kjennveien 152 hos Myrseth.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lørenskog 21.3.2024

I styret for Solheim Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 23.april 2024.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret
Forslag om at styrehonorar beholdes uendret fra 2023

B) Andre honorarer
Det utbetales ingen andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Sparing strøm varmepumpe grunnvann boring i grunn eller luft til luft varmepumpe.
Styrets innstilling er at dette er for stor kostnad for et lite borettslag og vil ikke være økonomisk lønnsomt.

B) Maling av hus.
Styret foreslår at dette legges inn i fremtidig vedlikeholdsplan.

C) Rette opp terrasser med sliping og maling.
Styret har ikke mottatt noe plan/forslag til finansiering sammen med dette forslaget. Kan dette gjøres på dugad eller legges det inn i fremtidig vedlikeholdsplan med lånefinansiering.

D) Branninstruks
Det vil bli hengt opp branninstruks i alle oppganger.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Styreleder er på valg

B) 1 styremedlem på valg og 1 styremedlem ikke på valg

C) 2 varamedlemmer på valg (forslag om 1 medlem isteden for vara)

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Endring i vedtekter pkt 8



Det foreslås å velge inn ett styremedlem ekstra samt fjernes 2 varamedlemmer fra styre sammensetningen. Da blir det slik at styret består av 1 styreleder og 3 medlemmer til enhver tid og at kun 50 % av styret er på valg samtidig.

Annbefales godkjent

Endring i husordensregler §3

(Grunnet endringer i ladesituasjonen endres tekst i denne paragraf)

Biler parkeres på borettslagets anviste plasser. Sykler settes i sykkelstativ eller i kjellerom. Parkering foran innganger er ikke tillatt, annet enn for av og pålessing. Gjester og besøkende anvises til gjesteparkering så langt det er mulig. Borettslaget har parkeringsplasser som ikke er regulert, men det er skiltet at dette er privat parkering. Alle andelseiere disponerer en garasje plass. Utleie av parkering eller garasje til andre enn de som bor i borettslaget er ikke tillatt.

Det er i alle garasjer lagt opp elbil lade infrastruktur og det er et eksternt firma som drifter anlegget for borettslaget. Det er hver andelseier som må kjøpe inn selve laderen ved behov og dette må være en EASSE CHARGE lader som skal kobles opp til eksisterende anlegg. Alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold tilfaller den enkelte andelseier.



Solheim Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Janne Ahlfors Myrseth	valgt for 2 år i 2022 på valg
Styremedlem	: Thomas Michelsen	valgt for 2 år i 2022 på valg
Styremedlem	: Kristina Jørgensen	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	: Tore Sundeng	på valg
Varamedlem	: Merethe Røsbeerg	på valg

.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

- : Janne Ahlfors Myrseth som delegat
- : Thomas Michelsen som vara

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Solheim Borettslag ble stiftet 1958 og har organisasjonsnummer 953321009

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 953321009@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Solheim Borettslag 953321009

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 12 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Kjennveien 152-154-156, 1470 Lørenskog



Eiendommen har gnr 108 bnr 260 i Lørenskog kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Styret består av 2 kvinner og en mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

Borettslaget er underlagt interkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

DEN ENKELTE BEBOER HAR PLIKT TIL Å FORETA EGENKONTROLL PÅ ELEKTRISK ANNLEGG OG BRANNVARSLINGS-SLUKKINGSUTSTYR I BOLIGEN, samt varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige interkontroll. herunder brannvern, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har ingen ansatte.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Innhenting av anbud for snømåking og tv/nett tjenester*
- *Budsjettering*
- *Dugnad*
- *Møte med kommunen og utsending av innfo*
- *Innkjøp gressklipper, strøvgogn og strøkasser, singel*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Det er for tiden uenighet med Lørenskog kommune om disponering av tomten mellom borettslaget og Kjennveien 160.



Det har innværende år vært dialog og møtevirksomhet med kommunen da de ønsker å bruke tomten til parkeringsplasser. Styret jobber for å få beholde tomten på brukshevd eller få permanent tildelt deler av den.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 176.616,- og et positivt årsresultat på kr 35.042,- som er 12.253,- lavere enn budsjett. Dette er relatert til innkjøp av utstyr til gressklipping.

Disponible midler / likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 127.586,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges udekket tap.

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

Det er forhandlet om pris hos telia og årskostnaden ble redusert med 19.351,-

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Det er ikke planlagt økning i husleie på nåværende tidspunkt, men dette kan bli nødvendig å vurderes underveis da det har vært en kraftigere prisøkning enn budsjettet på flere utgiftsposter.

Vedlikehold

Borettslaget trenger å utføre vedlikehold på husenes grunnmur.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning.



Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er budsjettert med en økning.

Finanskostnader.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

DIVERSE INNFO :

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA polisenr 84934261. som hovedregel dekkes de fleste skader som som er plutselige og upåregnelig . Manglede vedlikehold er ikke forsikringssak. Egenandel er 10.00,-. Den enkelte andelshaver bør tegne innboforsikring. For å melde skade gjensidige vakt tlf 91503100

Kabeltv og bredbånd

Telia Chat hverdager kl 08-20 lørdag kl 09-17 eller søndag kl 10-15.
Tlf kundeservice 92405050

Parkering

Borettslaget har 12 garasjer, en til hver andel. Det er lagt opp kurs /innfrastruktur i alle garasjer klargjort for montering av elbil lader. Hver enkelt andelshaver kjøper lader selv. Pr dags dato driftes og kjøpes lader gjennom Circle K. kontakt person er Marius Nilsen tlf 45297216
Email: marius.nilsen@circlekeurope.no

Driften av borettslaget

Feiing/spyling av gårds plass samt klipping av hekker og busker utføres på dugnad.

Renhold av trappeoppgang og fellesarealer utføres på tur av beboere ukentlig etter oppsatt liste.

Styret kan kontaktes på 91182886 og epost: jannera@live.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Årsmelding godkjent av styret 22.3.2024



Borettslaget Solheim

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Solheim org.nr. 953321009



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Solheim
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	655 056	655 056	655 017	655 055
Annen driftsinntekt	2	23 274	64 992	17 700	19 000
Sum driftsinntekter		678 330	720 048	672 717	674 055
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 230	35 000
Konsulenttjenester	4	52 477	52 365	55 905	57 998
Kontingenter		4 897	4 897	4 897	5 000
Rep og vedlikehold	5	5 129	79 564	1 000	1 000
Forsikringer		38 182	39 577	40 190	42 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		162 314	161 306	160 000	180 000
Energi og fyring	6	34 123	18 542	15 000	30 000
Kabel-TV og telefoni	7	107 436	93 142	97 000	100 000
Driftskostnader	8	43 304	61 453	65 600	30 999
Andre driftskostnader	9	10 152	2 356	2 700	4 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		277	0	0	600
Sum driftskostnader		492 521	547 432	476 522	487 596
Driftsresultat før finansposter		185 809	172 616	196 195	186 459
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 039	3 279	100	0
Finanskostnad		154 806	89 609	149 000	188 630
Sum finansposter		-150 767	-86 330	-148 900	-188 630
Årsresultat		35 042	86 286	47 295	-2 171
Overført til annen egenkapital	12	0	86 286	0	0
Overført udekket tap	12	35 042	0	0	0
Sum disponering		35 042	86 286	0	0

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Solheim



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Solheim
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	2 426 894	2 426 894
Sum varige driftsmidler		2 426 894	2 426 894
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 426 894	2 426 894
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		56 962	42 489
Kundefordringer		4 549	13 668
Sum fordringer		61 511	56 157
Bankinnskudd, kasse o.l.		114 624	160 363
Sum omløpsmidler		176 135	216 519
SUM EIENDELER		2 603 029	2 643 413

Balanserapport 2023 for Borettslaget Solheim



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Solheim
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	1 200	1 200
Udekket tap	12	-562 249	-597 291
Sum egenkapital		-561 049	-596 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	2 930 029	3 004 130
Borettsinnskudd	14, 15	185 500	185 500
Sum langsiktig gjeld		3 115 529	3 189 630
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 573	48 820
Annen kortsiktig gjeld		976	1 054
Sum kortsiktig gjeld		48 549	49 875
Sum gjeld		3 164 078	3 239 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 603 029	2 643 413

Borettslaget Solheim

Janne Ahlfors Myrseth
Styrets leder

Thomas Realsen Michelsen
Styremedlem

Kristina Mjelde Jørgensen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Solheim



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	412 560	456 624	412 617	378 234
3603 Stipulerte renter	149 040	78 048	149 000	188 630
3604 Stipulerte avdrag	79 056	105 984	79 000	73 791
3607 Garasje	14 400	14 400	14 400	14 400
Sum felleskostnader	655 056	655 056	655 017	655 055



Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	23 274	64 992	17 700	19 000
Sum andre driftsinntekter	23 274	64 992	17 700	19 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	5 000
Sum lønnskostnader	34 230	34 230	34 230	35 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 313	4 288	4 600	5 000
Forretningsførerhonorar	47 251	47 164	49 305	50 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	1 000	999
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	999
HMS	913	0	0	1 000
Sum konsulent tjenester	52 477	52 365	55 905	57 998

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	500	0
Vedlikehold utvendig anlegg	5 129	349	500	1 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	1 100	0	0
Større	0	78 115	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	5 129	79 564	1 000	1 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	34 123	18 542	15 000	30 000
Sum energi og fyring	34 123	18 542	15 000	30 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	107 436	93 142	97 000	100 000
Sum kabel-TV og telefoni	107 436	93 142	97 000	100 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	0	1 050	500	999
Snøbrøyting/strøing/feiring	43 304	29 028	31 500	30 000
Gressklipping	0	31 375	33 600	0
Sum driftskostnader	43 304	61 453	65 600	30 999



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	240	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	194	500	400
Verktøy og redskaper	7 443	0	0	1 500
Nøkler, låser og skilt	318	0	0	0
Annet driftsmateriale	458	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	733	722	1 000	999
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 500
Sum andre driftskostnader	10 152	2 356	2 700	4 399

Note 10 Anleggsmidler

	Garasjer	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	1 885 600	541 293
Anskaffelseskost pr.31.12	1 885 600	541 293
<hr/>		
Bokført verdi pr.31.12	1 885 600	541 293
<hr/>		
Anskaffelsesår	2016	1958

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 200 fordelt på 12 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-597 291	-683 578
Tilført til/fra EK fra årets resultat	35 042	86 286
Sum opptjent egenkapital 31.12	-562 249	-597 291

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 31 år

Opprinnelig lånebeløp 2014

4 000 000

Nedbetalt tidligere

995 870

Nedbetalt i år

74 101

Lånesaldo 31.12

2 930 029

Beregnet innfrielsesdato: 13.10.2044

Sum langsiktig gjeld

2 930 029



Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	3 115 529	3 189 630
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 426 894	2 426 894
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 183 000	4 183 000

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	166 645	176 357
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	35 042	86 286
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-74 101	-95 998
B. Årets endring i disponible midler	-39 059	-9 712
C. Disponible midler 31.12	127 586	166 645
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	176 135	216 519
- Kortsiktig gjeld	48 549	49 875
= Disponible midler 31.12	127 586	166 645



06 12 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Michelsen, Thomas Realsen 2024-03-21

Identifikasjon
 **bankID** Michelsen, Thomas
Realsen

Navn Dato
Myrseth, Janne Ahlfors 2024-03-19

Identifikasjon
 **bankID** Myrseth, Janne Ahlfors

Navn Dato
Jørgensen, Kristina Mjelde 2024-03-21

Identifikasjon
 **bankID** Jørgensen, Kristina Mjelde



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Solheim

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Solheim som viser et overskudd på NOK 35 042. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 3. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/03/2024 17:49:40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.