



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 768 148
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.05.2025

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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 957768148

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		2 779 058	
Sum inntekter		2 779 058	0
Kostnader			
Lønnskostnad		83 864	
Annen driftskostnad		4 154 232	
Sum kostnader		4 238 096	0
Driftsresultat		-1 459 038	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 239	
Sum finansinntekter		89 239	0
Annen finanskostnad		760 583	
Sum finanskostnader		760 583	0
Netto finans		-671 344	0
Resultat før skattekostnad		-2 130 382	0
Årsresultat		-2 130 382	0
Totalresultat		-2 130 382	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 130 382	
Sum overføringer og disponeringer		-2 130 382	



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		22 503 348	
Sum varige driftsmidler		22 503 348	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 503 348	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 207	
Andre fordringer		142 556	
Sum fordringer		213 764	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 564	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 564	
Sum omløpsmidler		1 982 328	0
SUM EIENDELER		24 485 675	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		4 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 057 972	
Sum opptjent egenkapital		3 057 972	
Sum egenkapital		3 061 972	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 521 019	
Øvrig langsiktig gjeld		8 871 977	
Sum annen langsiktig gjeld		21 392 996	0
Sum langsiktig gjeld		21 392 996	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 962	
Leverandørgjeld		13 380	
Annen kortsiktig gjeld		13 365	
Sum kortsiktig gjeld		30 707	0
Sum gjeld		21 423 703	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 485 675	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465844

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 768 148
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLBAKKLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.05.2025

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 779 058	
Sum inntekter		2 779 058	0
Kostnader			
Lønnskostnad		83 864	
Annen driftskostnad		4 154 232	
Sum kostnader		4 238 096	0
Driftsresultat		-1 459 038	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 239	
Sum finansinntekter		89 239	0
Annen finanskostnad		760 583	
Sum finanskostnader		760 583	0
Netto finans		-671 344	0
Resultat før skattekostnad		-2 130 382	0
Årsresultat		-2 130 382	0
Totalresultat		-2 130 382	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 130 382	
Sum overføringer og disponeringer		-2 130 382	



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 503 348	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 503 348	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 207	
Andre fordringer		142 556	
Sum fordringer		213 764	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 564	
Sum omløpsmidler		1 982 328	0
SUM EIENDELER		24 485 675	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		4 000	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 057 972	
Sum opptjent egenkapital	3 057 972	
Sum egenkapital	3 061 972	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 521 019	
Øvrig langsiktig gjeld	8 871 977	
Sum annen langsiktig gjeld	21 392 996	0
Sum langsiktig gjeld	21 392 996	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 962	
Leverandørgjeld	13 380	
Annen kortsiktig gjeld	13 365	
Sum kortsiktig gjeld	30 707	0
Sum gjeld	21 423 703	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 485 675	0



Organisasjonsnr: 957 768 148
SOLBAKKLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 85
SOLBAKKLIA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SOLBAKKLIA 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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Grendehuset, Østmarkveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLBAKKLIA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Øyvind Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som protokollfører ble Erik Braathen (fra forretningsfører) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal etter borettslagsloven sendes ut senest mellom 8 og 20 dager før generalforsamling.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. Revisjonsberetning 2024.pdf
4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av valgkomité

Valgkomiteen velges for 1 år og har som oppgave å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av arrangementskomite

Arrangementskomiteen velges for 1 år og har med sosiale tilstelninger i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 4 arrangementskomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



STYRETS ARBEID – ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

1.1 Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt 25.04.2024. Antall stemmeberettigede som deltok var 23. Foruten de obligatoriske årsmøtesakene forelå det 5 forslag fra styret. Det var 2 forslag om endringer i husordensreglene og 3 forslag om endringer i vedtektene. Alle ble enstemmig vedtatt.

Styret har i kalenderåret 2024 avholdt 15 styremøter og behandlet 110 saker. Styrets medlemmer har hatt møter med eller kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:

Boalliansen, OBOS, Vaktmesterkompaniet, Rosing, Schindler Heis, Storm Elektro, Vidar Østre gartner, ISS, NIWI Miljøtiltak, Anticimex, Norsk Brannvern, Telia.

Boalliansen var lagets forretningsfører fram til OBOS overtok den 1. november. Lagets forvaltningskonsulent/rådgiver ved årsskiftet var Terje Sørhuus.

1.2 Prosjekter og avtaler

Rehabilitering av nr. 13 og 15

Den ekstraordinære generalforsamlingen 15. november 2023 vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å oppta et rammelån (annuitetslån) på inntil 2,5 mill. med avdragstid på 27 år. Pengene skulle gå til den planlagte rehabiliteringen av nr. 13 og 15.

Arbeidet innebar utlektning og full utskifting av gavlvegger og av diverse råtne bord på langvegger og rekkverk. Eksisterende isolasjon ble ettersett. Hele huset ble til slutt malt med 2 strøk Jotun Drygolin Nordic Ekstrem.

Arbeidet ble utført av Snekkerne AS i henhold til kontrakt og pristilbud og det har ikke vært tilleggssarbeider. Oppstart i månedsskiftet april/mai 2024 med ferdigstillelse i juni. Budsjettrammen holdt.

I etterkant bestilte styret maling av 9 vinduer i grendehus og trimrom, samt garasjeporten.

Øysten Kristiansen var styrets kontaktperson mellom beboere og entreprenør.

Taklekkasje i nr. 15

I september ble det oppdaget taklekkasje i nummer 15. Beboer under hadde registrert fuktighet i klesskap og mugg i garderoben. Skaden ble utbedret. Det var nødvendig å demontere takstein opp til pipe, skifte takplater, legge nye sløyfer og spikerlekter og til slutt tilbakeføre eksisterende takstein.

Nytt dekke på svalgangene i nr. 17 og 19

I mai 2024 ble det lagt nytt belegg på svalgangene i nr. 17 og 19. Det ble opplyst at dekket var sklisikret. Det viste seg ikke å stemme når det er minusgrader. Styret foretar salting ved snøfall og etter behov. Dette er et problem.

Asfaltarbeider

Det er foretatt lapping av asfaltdekket på snuplass ved nr. 13 og utbedring av 2 vannavledere, samt etablering av en ny ved nr. 19 C.

Opprinnelig hadde styret planer om å få utført mer omfattende asfaltarbeid, men det viste seg å bli for dyrt.



Lading av elbil

Storm Elektriske monterte i jan 2023 nødvendig infrastruktur for lading av elbiler i garasjehuset. Beboere som ønsker det, kan bestille tilkobling gjennom styret. Den enkelte elbileier må bekoste lader, måler, tilkobling, samt eget strømforbruk.

Bestillingene må gå gjennom styret. Det vil kun være mulig å benytte Zaptec sitt system med Charge 365. Pr 31.12.24 var det tilkoblet 7 ladere.

Brannvern

Solbakkliå borettslag har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av brannvarslere og brannslukkere i leiligheter og fellesrom. Siste kontroll ble foretatt i august 2024. I leilighetene testet de og byttet batteriet i røykvarslerne, samt utførte en enkel kontroll av brannslukkeren.

Norsk Brannvern sier i sin rapport etter kontrollen at 7 av våre beboere ikke kan bruke manuelt slukkeutstyr. Antallet er stabilt over år.

Likeledes at det manglet 3 røykvarslere og 5 brannslukkere. 7 brannslukkere ble ikke godkjent da de var utgått på tid og i garasjen manglet et slukkerskilt.

Det er borettslagets plikt å holde det branntekniske i orden. Det har vi fulgt opp ved å be Norsk Brannvern lukke de manglene, som er nevnt ovenfor.

Det er vanskelig å forstå hvordan røykvarslere og brannslukkere kan forsvinne fra leilighetene. Utstyret var der i fjor. Hold orden på dette utstyret og bidra til at kostnadene blir minst mulig.

I noen leiligheter er det satt opp ekstrautstyr fra f.eks. Sektor Alarm eller lignende. Dette utstyret var ikke omfattet av Norsk Brannverns kontroll. Her må den enkelte selv ordne med kontroll og skifte. Vanligvis har disse selskapene en ordning for dette.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere, samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Dersom utstyr er defekt meldes dette til styret.

Brannforskriftene krever at brannslukkings-apparater(pulver) skal kontrolleres hvert 5 år og ha service hvert 10 år. Utstyr i fellesrom skal ha årlig kontroll. Borettslagets apparater kontrolleres hvert år.

Vannskader

26. januar sprang et hoved-vannrør i Østmarkveien, rett over veien ved innkjøringen til borettslagets parkeringsplass. Store vannmengder fosset inn i borettslaget og 9 leiligheter i nr. 17, 19, 21 og 23 fikk betydelige vannskader.

Brann- og redningsetaten var raskt på plass. Med bistand fra styreleder gikk de gjennom leilighetene og forsikret seg om at alle fikk fjernet vannet, og alle hadde strøm. Berørte leiligheter håndterte førstehjelp selv og/eller med hjelp av brannvesenet.

De utvendige skadene på borettslagets bygninger var begrenset, mens skaden på plenene først blir klarlagt etter at snøen har smeltet.

Skadene på gulvene i leilighetene varierte fra litt til behov for total utskifting. Borettslagets bygningsforsikring i IF dekker bygningsmassen. IF engasjerte først Frøiland Bygg Skade. Selskapet ble senere en del av Ocab.

Det ble også varslet regress i saken overfor Oslo Kommune.



Beboernes innboforsikring skal dekke løsøre og innbo de selv har. Enkelt forklart er det slik at det man tar med seg når man flytter dekkes av innboforsikringen, resten dekkes av byggets forsikring.

Det hastet da det var viktig å få revet det som er vått og så satt på tørk. Beboernes forsikringsselskap har forlangt å forholde seg samlet til styrets leder. Styrets leder har gått en rekke befaringer med forsikringsselskaper og firmaer som skal utbedre skader.

I denne skadesaken forelå et ansvar for Oslo Kommune, Vann og avløp.

Rehabiliteringsarbeidet tok unødvendig lang tid. Arbeidet som ble utført var ofte av dårlig kvalitet og måtte gjøres om. Enkelte skaderammede beboere valgte til slutt å ta kontant oppgjør og ordne rehabiliteringen selv. Samarbeidet med prosjektleder var nærmest umulig. Framdriftsplaner var det ikke mulig å forholde seg til. De ble endret fra møte til møte.

Styret uttrykte sterk kritikk av håndteringen av saken og ba takstmannen fra IF prøve å finne ny entreprenør. Styret hadde ingen tillit til hverken prosjektleder Tor Jørgensen fra Ocab eller hans underleverandører.

15. oktober avholdt styret møte i Grendehuset med takstingeniør i If skadeforsikring, Vibeke Spolen Erstad og takstmann Stefan Wellnitz. Hele rehabiliteringsprosessen ble gjennomgått. Styret framførte på ny sterk kritikk av prosjektleder og underleverandører.

Rensing av sluk – drenering ved 19 A

I forbindelse med flommen ble det registrert at flere sluk på området er fylt med grus og løsmateriale. Styret tar dette opp med IF og fikk aksept for at rensing av slukene inngikk som en del av oppgjøret.

Utvendige arbeider

Plenklipping

Borettslagets plener klippes regelmessig av ISS.

Snøbrøyting, strøing, fjerning av grus oa. fra gangveier og parkeringsplass, kontainer

Dette arbeidet blir utført av Vaktmesterkompaniet

Kontainerdager

I første del av mai blir det hvert år satt ut søppelkontainer på p-plassen. Benytt anledningen til å rydde i boder, på loft og i garasje og bli kvitt ting du ikke har bruk for. Husk !!!! Ikke kast elektrisk avfall eller malingboks/kjemikalier i kontaineren. Det må heller ikke benyttes sorte eller ugjenomsiktige søppelsekker. Disse vil bli tatt ut av kontaineren ved henting

Løvraking fjerning av grus fra plenene, andre gartnertjenester

Arbeidet utføres av Gartner Østre.

Vask av søppelkontainere

Borettslaget har avtale med Niwi Miljøtiltak AS og rengjøring av søppelkontainere fire ganger i året.

Plass for elektrisk rullestol – lademulighet

Det er stillet til rådighet parkerings- og lade plass for beboer med elektrisk rullestol ved inngang til hovedhuset.

Dugnadsarbeider

Gjerdet langs gangveien ble høytrykkspylt, råtne bord skiftet ut og til slutt ble gjerdet malt i samme farge som husene. Samtidig ble murkanten på svalgangene skrapet rent.



Det var 6-7 beboere med på jobben, som ble avsluttet med pølser og øl. Jan Eriksen, Terje Jensen, Per Johansen, Jan Bjørkli, Ove Sæternes, Øysten Kristiansen, Kari og Tormod Heiberg.

Yngve Berg pusset og beiset rekkverket på trappene mellom nr. 21 og 23 og opp til nr. 13/15.

Garasjeeierne ryddet og spylte garasjen, p-plasser og søppelhuset. Det ble ryddet mellom garasjeveggen og plenen utenfor. Gamle åtebokser ble fjernet.

Heis

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten foretar årlig kontroll av borettslagets heis. I september ble det utført kontroll. Det ble ikke funnet avvik utover det som inngår i serviceavtalen. Borettslaget har serviceavtale med Schindler heis AS.

Borettslagets elektriske anlegg

3. desember 2024 foretok Elvia kontroll av borettslagets elektriske anlegg. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Flytting av borettslagets lån

Solbakkliia borettslag hadde i høst et lån i Handelsbanken på kr. 12.535.000 med rente 6,5%. Etter henvendelse fra styret kunne Handelsbanken tilby en nedsettelse av renten til 6,2%.

OBOS-banken kunne tilby en refinansiering av lånet med 30 års løpetid og en rente på 5,79% og styret har akseptert tilbudet fra OBOS-banken. Lånet er flyttet.

Varmepumper

Styret har vedtatt å kunne godkjenne montering av varmepumpe på visse betingelser:

1. Utedelen skal monteres på et frittstående stativ på terrassen. Det skal ikke boltes til terrassegulv. Stativet skal stå på vibroklosser mot gulv.
Vibroklosser skal også monteres mellom stativ og aggregat.
2. Det er ikke tillatt å fastmonterte utedelen til noen bygningsdel. Dette pga. støyforplantning. Inne delen monteres fritt.
3. Dersom varmepumpa avgir sjenerende støy må den repareres eller skiftes ut.
4. Søknad sendes styret før montering slik at misforståelser kan unngås.

Kabelnett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I den grunnpakken som inngår i felleskostnadene ligger 19 TV-kanaler og internett på 10 Mb.

Beboere som ønsker flere TV-kanaler eller raskere internett kan få det ved å tegne personlige avtaler med Telia. Kundeservice 92405050.

Internett: 10, 100, 250, 500, 750 og 1250 Mb. Flere TV-kanaler kan fås ved å kjøpe 10, 20 eller flere poeng. Selvvalgte kanaler har ulik poengpris, som regel fra 1-5.

Utstyret fra Telia skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting. Det gjelder modem og dekoder.

Ekstralås i grendehuset

Ved utlån/leie av grendehuset har det vært ønskelig å låse av dette for å sikre verdier. Det er nå ordnet med ekstralås, som leietakere kan benytte.



Avtrekksvifter tillatt

Det er separate avtrekk fra kjøkken og bad i leilighetene. Montering av elektrisk vifte på disse stedene vil ikke påvirke ventilasjonen i andre leiligheter. Montering av slike avtrekksvifter er derfor tillatt.

Snekkerne as – rammeavtale

Borettslaget har rammeavtale med Snekkerne AS. Priser pr. 31.12.2024:

Timepris servicearbeider kr 650,- eks mva.

Læregutter kr 250,- eks mva.

Servicebil (arbeid over 4 timer) kr. 490,- eks. Gjensidig oppsigelsestid 3 måneder.

Avtale om skadedyrbekjempelse

Borettslaget har avtale med Anticimex AS om bekjempelse av skadedyr. Det blir foretatt minimum 4 årlige inspeksjoner av åtestasjonene.

Oppdages det biller eller andre skadedyr i leiligheten må styret varsles omgående for å begrense spredningen.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nordisk Renhold om renhold av korridorer og grendehus.

Beboerinformasjon

Styret sender informasjon på papir eller som epost til beboerne et antall ganger i året. I 2024 ble det distribuert 5 nr. av INFO fra styret. Det vises ellers til styrets årsmelding.

Arrangementskomiteen

Komiteen arrangerte 8 kaffekvelder i Grendehuset i 2024. De legges til siste torsdag i hver måned og samler vanligvis 20 deltakere. Det legges en påminnelse i postkassene forut for hvert møte.

Fjorårets tur til Tryvannstua var så vellykket at arrangementskomiteen ble bedt om å gjenta suksessen. Den 30. august reiste vi av sted igjen - 21 beboere i 5 biler. Rekefesten 23.juni samlet også mange deltagere.

Arrangementskomiteen stod for nyttårs-selskap i Grendehuset for beboere som ellers ville ha vært alene på nyttårsaften. Full middag med forrett og dessert, kaffe og kransekake. 15 deltakere.

Nye andelseiere

Borettslaget fikk 1 ny andelseier i 2024. Enhver som ønsker å overta en andel må først godkjennes av styret for å bli andelseier i borettslaget.

Leiligheter og garasjer i Solbakkliå borettslag kan selges til høystbydende. Andelseiere i borettslaget kan tre inn i høyeste bud så lenge dette ikke er i konflikt med aldersbestemmelsene i vedtektene.

Garasje kan kun selges til andelseiere i Solbakkliå borettslag.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Totale driftsinntekter er omtrent som budsjettert. Innkrevde felleskostnader er dog høyere enn budsjettert som følge av at disse økte sommeren 2024 (etter at budsjettert for 2024 var fastsatt). Ladeinntekter for el-bil er som forventet, men fremgår ikke av budsjettert for 2024. Andre inntekter er lavere enn budsjettert, da regnskapet kun viser inntekter fra utleie av fellesrommet.

Driftskostnader

Driftskostnader er totalt sett lavere enn budsjettert. Posten forretningsførerhonorar er lavere enn budsjettert, da noe forretningsførerhonorar er ført under posten konsulenthonorar. Drift og vedlikehold er noe lavere enn budsjettert og skyldes mindre til rehabilitering av nr. 13 og 15 enn antatt.

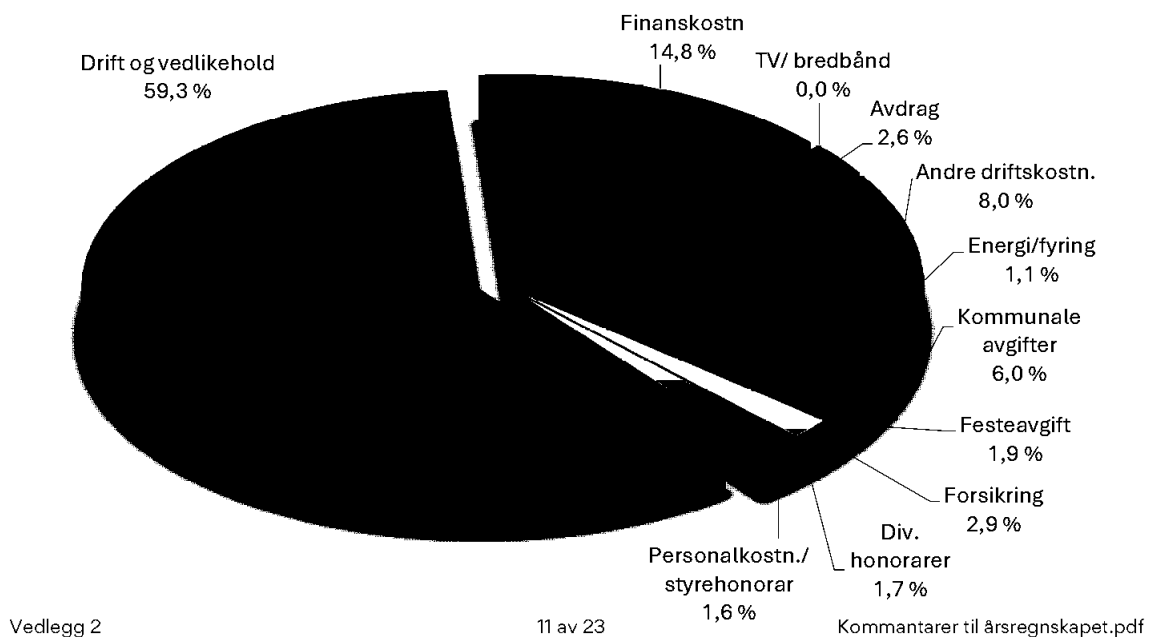
Festeavgift 1. halvår 2024 er kostnadsført i 2023 under kommunale avgifter.

TV-anlegg/bredbånd er kostnadsført x 2 i 2023, slik at det ikke bokføres noe i 2024.

Finansinntekter og finanskostnader er begge høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn antatt.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader + avdrag i 2024 og viser ca. hva felleskostnadene ble brukt til. F.eks. gikk nærmere 60 % gikk til vedlikehold i fjor.





Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 1 951 620 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 687 113 året før), noe som skyldes låneopptak.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2025 satt av kr 600 000 til heisen, men heisen blir ikke fullstendig rehabilitert får vi må.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er milliardsprekkene i arbeidet med hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl. a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 20 % (mot 9 % året før).

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er ikke budsjettert med økning av de ordinære felleskostnader, men styret vil vurdere behovet til sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i
Solbakkliia Borettslag

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvæien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solbakkliia Borettslag som viser et underskudd på kr 2 130 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlige for informasjonen i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsrapporten.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsrapporten. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsrapporten og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsrapporten ellers fremstår som vesentlig feil.



Vi har plikt til å rapportere dersom årsrapporten fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsrapporten

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Askim, 22. april 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor



SOLBAKKLIA BORETTSLAG ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

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.	1 687 113	1 916 022
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 130 382	-2 558 058
Tillegg for nye langsiktige lån	15 25 102 000	10 215 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -22 707 111	-7 885 851
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	264 507	-228 909
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 951 620	1 687 113
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 982 328	1 858 870
Kortsiktig gjeld	-30 708	-171 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 951 620	1 687 113



SOLBAKKLIA BORETTSLAG ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 844	2 161 281	2 441 642	2 922 000
Ladeinntekter el-bil		13 214	12 217	0	13 000
Andre inntekter	3	3 000	329 795	338 168	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 779 058	2 503 293	2 779 810	2 938 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 364	-10 030	-10 364	-11 000
Styrehonorar	5	-73 500	-70 000	-73 500	-80 000
Revisjonshonorar	6	-13 687	-14 625	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-60 688	-84 615	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-13 534	0	-2 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-3 042 423	-2 955 176	-3 175 000	-688 000
Forsikringer		-151 096	-137 960	-150 000	-180 000
Festeavgift		-98 872	0	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-309 654	-551 280	-302 410	-352 000
Energi/fyring		-55 479	-37 510	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-266 770	-137 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-408 799	-460 498	-451 500	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 238 096	-4 588 464	-4 652 274	-2 278 000
DRIFTSRESULTAT		-1 459 038	-2 085 172	-1 872 464	660 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 239	46 608	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-760 583	-519 494	-679 080	-720 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 344	-472 886	-654 080	-695 000
ÅRSRESULTAT		-2 130 382	-2 558 058	-2 526 544	-35 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 130 382			



SOLBAKKLIA BORETTSLAG ORG.NR. 957 768 148, KUNDENR. 85

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 503 348	22 503 348
SUM ANLEGGSMIDLER		22 503 348	22 503 348
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 207	-477
Forskuddsbetalte kostnader		140 476	0
Andre kortsiktige fordringer	14	2 081	2 000
Driftskonto OBOS-banken		228 591	0
Sparekonto OBOS-banken		1 500 341	0
Innestående i andre banker		39 632	1 857 347
SUM OMLØPSMIDLER		1 982 328	1 858 870
SUM EIENDELER		24 485 675	24 362 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		3 057 972	5 188 354
SUM EGENKAPITAL		3 061 972	5 192 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 521 019	10 126 130
Borettsinnskudd	16	8 050 000	8 050 000
Annen langsiktig gjeld	17	821 977	821 977
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 392 996	18 998 107
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77	0
Leverandørgjeld		13 380	157 851
Påløpte renter		3 962	0
Annen kortsiktig gjeld	18	13 288	13 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 708	171 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 485 675	24 362 218
Pantstillelse	19	33 250 000	
Garantiansvar		0	

Oslo, 22.04.2025
Styret i Solbakklia Borettslag

Jan Arnold Eriksen /s/ Øyvind Andreas Larsen /s/ Øysten Harry Kristiansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	2 437 152
Vedlikehold	308 338
Garasje	17 354
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 762 844

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter utleie av fellesrom	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 364
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 364

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 73 500.

I tillegg har styret fått dekket kostnader for kr 1 130, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 687.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Boalliansen Forvaltning AS	-13 534
SUM KONSULENTHONORAR	-13 534

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 847 090
Drift/vedlikehold VVS	-5 539
Drift/vedlikehold elektro	-13 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 575
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 913
Kostnader dugnader	-559
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 042 423

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 821
Feieavgift	-2 754
Renovasjonsavgift	-65 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-309 654

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 247
Datautstyr	-2 551
Annet driftsmateriale	-299
Vaktmestertjenester	-5 522
Renhold ved firmaer	-35 052
Snørydding	-182 663
Gressklipping	-109 634
Kontor- og datarekvisita	-7 429
Trykksaker	-640
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 130
Andre kontorkostnader	-15 211
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 535
Øreavrunding	-39
Velferdskostnader	-2 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-408 799

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

Renter bank	43 246
Andre renteinntekter	45 993
SUM FINANSINNTEKTER	89 239

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-759 689
Renter på leverandørgjeld	-894
SUM FINANSKOSTNADER	-760 583

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	22 503 348
SUM BYGNINGER	22 503 348

Tomten er festet.

Gnr.146/bnr.574 m. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)	2 000
Forskudd kjøregodtgjørelse	81
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 081

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 8398.72.42305 (avsluttet)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2023	-10 215 000	
Nedbetalt tidligere	88 870	
Nedbetalt i år	10 126 130	

0

Handelsbanken lån 8398.72.21561 (avsluttet)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2024	-12 567 000	
Nedbetalt i år	12 567 000	

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-12 535 000	
Nedbetalt i år	13 981	

-12 521 019

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-12 521 019

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-8 050 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-8 050 000

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-821 977
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-821 977

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	191
Avvik saldobalanse Boalliansen	-13 479
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 288

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 050 000
Pantelån	12 521 019
TOTALT	20 571 019

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

Bygninger	22 503 348
TOTALT	22 503 348



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 85 Selskapsnavn: SOLBAKKLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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