



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 03.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 279 745	1 541 440
Sum inntekter		4 279 745	1 541 440
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	57 050
Annen driftskostnad		1 629 525	1 223 637
Sum kostnader		1 800 675	1 280 687
Driftsresultat		2 479 070	260 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 033	1 016
Sum finansinntekter		28 033	1 016
Annen finanskostnad		4 445	406
Sum finanskostnader		4 445	406
Netto finans		23 588	610
Resultat før skattekostnad		2 502 658	261 363
Årsresultat		2 502 658	261 363
Totalresultat		2 502 658	261 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 502 658	261 363
Sum overføringer og disponeringer		2 502 658	261 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		263 726	305 221
Sum fordringer		263 726	305 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 642	320 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 642	320 487
Sum omløpsmidler		3 126 368	625 708
SUM EIENDELER		3 126 368	625 708

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 003 838	501 180
Sum opptjent egenkapital		3 003 838	501 180
Sum egenkapital		3 003 838	501 180
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 540	102 177
Annen kortsiktig gjeld		24 991	22 350
Sum kortsiktig gjeld		122 531	124 527
Sum gjeld		122 531	124 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 126 368	625 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370741

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 279 745	1 541 440
Sum inntekter		4 279 745	1 541 440
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	57 050
Annen driftskostnad		1 629 525	1 223 637
Sum kostnader		1 800 675	1 280 687
Driftsresultat		2 479 070	260 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 033	1 016
Sum finansinntekter		28 033	1 016
Annen finanskostnad		4 445	406
Sum finanskostnader		4 445	406
Netto finans		23 588	610
Resultat før skattekostnad		2 502 658	261 363
Årsresultat		2 502 658	261 363
Totalresultat		2 502 658	261 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 502 658	261 363
Sum overføringer og disponeringer		2 502 658	261 363



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		263 726	305 221
Sum fordringer		263 726	305 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 642	320 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 642	320 487
Sum omløpsmidler		3 126 368	625 708
SUM EIENDELER		3 126 368	625 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 003 838	501 180
Sum opptjent egenkapital		3 003 838	501 180



Sum egenkapital	3 003 838	501 180
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	97 540	102 177
Annen kortsiktig gjeld	24 991	22 350
Sum kortsiktig gjeld	122 531	124 527
Sum gjeld	122 531	124 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 126 368	625 708



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2327

Paa Holtet Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Paa Holtet Boligsameie

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:

11. mars 2024 kl. 19:00, Villa Holtet i Holteveien 6A. .

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.

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 valgkomite
9. Orienteringssaker i beboermøtet som avholdes rett etter årsmøtet

Med vennlig hilsen,

Styret i Paa Holtet Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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
Velges i årsmøtet.



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. 2327 Paa Holtet Boligsameie - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Pedersen
- Stine Langerud Solem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Beldring
- Magnus Macdonald

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet

Sak 9

Orienteringssaker i beboermøtet som avholdes rett etter årsmøtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Orienteringssaker fra styrets på årsmøte (trenger ikke votering)

1. Årsrapporten

a. Økonomi/budsjett

b. Rettsforliket – manøvreringsforhold i garasjen

c. Strømutgifter og Techem – avregning i Juni

d. 5 innbrudd i 2023

e. Hagekomite. (Finn og Inger (Bygg A), Kirsti (kontaktperson for komiteen), Turid og Solfrid (Bygg B), Tron og Laila (Bygg C).

f. Brannforebyggende arbeid



2. Legionellaspyling til høsten

3. Informasjon om utvendig malerarbeid

4. Informasjon om status med tanke på pågående rettstvist.

5. Informasjon om pågående reklamasjonssaker mot BEU

a. Flomsikring i Slettenveien

b. Tilgrising av speilet i garasjen

c. Varmekabel /avrenning foran garasjedør

d. Sensor ved utedør står utsatt til for skade/snø-regn

e. Innemiljø

f. Drift av varmepumpe

g. Innsatstrapp/ lekkasje i garasjen/ døren fra garasje til innsatstrapp

h. Utemiljø

i. Ferdigattest

Forslag til vedtak

Skal ikke stemmes over.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Brunvand	Kongsveien 83 B
Styremedlem	Even Pedersen	Kongsveien 83 A
Styremedlem	Dag Ottar Sanne	Kongsveien 83 B
Styremedlem	Nils Gudmund Skjæveland	Kongsveien 83 B
Styremedlem	Stine Langerud Solem	Kongsveien 83 C
Varamedlem	Ingvild Beldring	Kongsveien 83 B
Varamedlem	Nils Gunnar Roald	Kongsveien 83 C

Valgkomiteen

Stian Rekdal Nielsen	Kongsveien 83 B
Joachim Emil Skjelbred	Kongsveien 83 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post paaholtet@styrerrommet.no.
Se Paa Holtet Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/2327> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Paa Holtet Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner.
Paa Holtet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927887428, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 123

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Paa Holtet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Årsberetning for Paa Holtet Boligsameie 2023

Årsberetningen gir en kort oppsummering av styrets arbeid 2023. Det ligger mye informasjon på Vibbo for alle som ønsker å gå nærmere inn på de enkelte sakene.

De som sitter i styret

Leif Brunvand (leder), Stine Langerud Solem, Even Pedersen, Dag Ottar Sanne, Nils Gudmund Skjæveland, Nils Gunnar Roald (varamedlem), Ingvild Beldring (varamedlem)

Valgkomite

Stian Rekdal Nielsen, Joachim Emil Skjelbred

Forretningsførsel

Forretningsfører (Obos Eiendom) Stine Veiberg

Bygninger og forsikringer:

Tre bygg, Tryg forsikring.

Styremøter og styrets arbeid:

Styret har tett kontakt via epost, WhatsApp og korte ad hoc møter i garasjen eller ute. Siden årsmøtet 2023 har vi hatt 14 styremøter hvorav noen for enkeltsaker og noen på Teams.

Styrearbeidet vurderes fortsatt som betydelig tidkrevende i form av pågående søksmål/reklamasjonssaker/ utestående forhold på sameiets fellesarealer ute og flere innbrudd. Hvert innbrudd fordrer oppfølging i form av dialog med forsikringsselskap, krav om fysisk anmeldelse hos politiet, og koordinering og tilstedeværelse ved utbedring av skader. Av vesentlige utestående saker kan vi nevne ferdigattest, flomsikring i Slettenveien, lekkasjer i garasjen, grøntarealer mv. Dette vil ha hovedprioritet i 2024 sammen med ferdigstilling av pågående søksmål. Videre er det behov for å utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan de neste 5-10 årene.

Økonomien for året som har gått:

Første halvår i 2023 hadde vi ekstraordinære utgifter forbundet til høye strømutfgifter og advokatutgifter i forbindelse med rettsvist rundt bilheis og manøvreringsforhold i garasje samt 5 innbrudd. Styret besluttet å inngå avtale med OBOS kassekreditt for å imøtekomme betydelige kostnadsøkninger. Utsendt varsel om ekstra innbetaling for økte kostnader ble trukket tilbake, som følge av inngått rettsforlik med BEU i september. Kassekredittavtalen ble avviklet som følge av erstatningsutmålingen utbetalt til sameiet.

Sameiet inngikk rettsforhold med BEU 5. september og ble tilkjent en

erstatningsutmåling på kr 3 150 000 kr. Erstatningsutmålingen gjaldt alle forhold med unntak av påberopte mangler knyttet til bilheisen. Styret besluttet enstemmig (jf. innlegg på Vibbo 06.09.2023) fordelingen av erstatningen som følge av utviklingen i rettsmeklingen. Erstatningen kommer sameiet til gode i form av: 1) 750 000 kr for påløpte og kommende advokatutgifter, 2) 1 600 000 MNOK til prosjekt lommen iht. søksmål og utmåling, 3) 150 000 kr til prosjekt Sykkeltrapp, 4) kr 155 000 vedlikehold/pott løfteplattform og 5) kr 495 000 ble utbetalt og fordelt søksmål Mangelfulle p-plasser. Styret vil i 2024 behandle pkt. 2 og 3., og innebærer om prosjektene er gjennomførbare eller ikke. 1,8 MNOK er satt inn på egen sparekonto med vilkår iht. NIBOR90 (OBOS). Søksmålet pågår, i hovedsak



om mangler knyttet til bilheisen, deriblant bruksbegrensninger. Oslo tingrett har berammet hovedforhandling 23. mai.

Vi har hatt 5 innbrudd i 2023, ett i mars, de fire andre i høst. Det har sammen med bruk av forsikringens rettshjelp og andre forsikringsaker medført over 30 % økt premie på sameiets forsikring hos Tryg. Videre besluttet styre å innføre nødvendige sikkerhetstiltak i form av sikring av låser og ytterdører med beslag, samt etablert alarm i felles bodområder hos Sikkerhetsgruppen.

Alle utgifter øker for tiden, også sameiets driftsutgifter. Vi ser at ordinære driftsutgifter ikke dekkes opp av ordinære driftsinntekter (det du betaler inn som skal dekke driftsutgiftene). Husleien skal dekke faktiske driftskostnader og blir justert fra 1. juli 2024. Beslutningen om å utsette økning til 2. halvår er tatt med hensyn til at majoriteten av seksjonseiere betaler inn ekstra kapitalinnkalling t.o.m. 31. juni i form av nødvendig utvendig vedlikehold. F.o.m. 1. juli skal husleien dekke faktiske kostnader og nødvendig en andel for å sikre en tilstrekkelig egenkapital i sameiet.

Ny strømvtale og prisen på strøm har gått ned fra vinteren 2022-2023 da den var svært høy. All strøm til sameiet (fellesareal, heiser ol) og for gulvvarme og varmt vann til alle leilighetene, går via ett strømpunkt (250 -300 000 KWT /år). Gulvvarme og varmtvann til alle leilighetene betales fortløpende a-konto (inkludert i månedlig husleie) og avregnes i juni via TECHEM etter faktisk forbruk. Alle seksjonseiere har tilgang til appen TECHEM for løpende oversikt over faktisk forbruk. Sameiet mottar årlig avregning i juni måned. Som følge av høyre strømkostnader inngikk styret i juni 2023 ny strømvtale, som har resultert i betydelige lavere kostnader. I høst/vinter dekket staten 90 % av strømpris over 70 øre, beregnet time for time, og har kostnadsbesparelser i november og desember 2023. Til informasjon ble varmen i felles oppganger skrudd av i mars 2023, og styret vil følge utviklingen da det også er hensyn å ta mtp tørke av vann mv.

Hagekomite

Høst 2023 opprettet vi en Hagekomite. Den består av Finn og Inger (Bygg A), Kirsti (kontaktperson for komiteen), Turid og Solfrid (Bygg B), Tron og Laila (Bygg C). Hagekomiteen skal hjelpe styret med å utvikle grøntområde og organisere dugnad/sosialt samvær. En dugnad er gjennomført høst 2023. I tillegg har vi avtale med vaktmester/gartner som klipper gress, beskjerer alle hekkene (også de rundt egen markterrasse) og fjerner løv. Hagekomiteens arbeid gjøres i samarbeid med vaktmester.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Som kjent må sameiet sikre nødvendig utvendig vedlikehold iht FDV som innebærer behandling av utvendig treverk våren 2024 med estimert kostnad på 750 000,-. Arbeidet er varslet på Vibbo og høsten 2022 varslet styret om økt kapitalinnkalling over en periode på 1,5 år (t.o.m. husleie juni 2024) for å ha tilstrekkelig kapital. Enkelte seksjoner betalte inn hele beløpet ut fra sameiebrøken i desember 2022. Styret har inngått kontrakt med AE bygg etter vurdering av 3 anbudsbesvarelser. Oppstart av arbeidet er planlagt etter påske (uke 14-16), avhengig av værforhold. Det forventes at stillas ol. vil stå oppe i en periode på 4-6 uker. Hele malearbeidet skal være ferdig senest 21. juni 2024.



Brannforebyggende arbeid

Installatøren AS har i 2023 hatt gjennomgang av tekniske forhold ved brannalarmene for å se at alt fungerer som det skal. Vi har også hatt besøk av Norsk Brannvern som har hatt gjennomgang av alle fellesområder og alle leiligheter. Vedlagt følger også viktig informasjon om brannsikkerhet og instruks hvis alarmer utløses. I 2023 har det vært to brannutrykninger, og styret minner vennlig om at utløste alarmer som skyldes uvøren bruk/selvforkyldte hendelser vil vurderes viderefakturert til den aktuell seksjonseier.

Inneklima i leilighetene

Som kjent er høy temperatur i leilighetene om sommeren et stort problem for mange av leilighetene. Styret har tatt dette opp gjentatte ganger med utbygger. Både Flexit og Techem har før sommeren 2023 undersøkt alle leiligheter for å se om det er feil relatert til den enkelte leilighet som kan rettes opp. Det er i disse undersøkelsene ikke funnet feil som kan forklare forskjellene i behov for oppvarming eller påfallende høy temperatur. Styret fortsetter arbeidet mot utbygger for å få avklart om det eventuelt foreligger feil i dagens løsning som kan rettes opp og/eller om det er andre grep utbygger kan/ er villige til å gjennomføre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 2 379 745 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgjør forlik i sak mot BEU (utbygger) og Helling Arkitekter AS.

Driftskostnadene er kr 372 453 høyere enn budsjettert og skyldes blant annet konsulenthonorarene og styrehonoraret ble høyere enn budsjettert for.

Resultat

Årets resultat på kr 2 502 658 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 003 838.

Av arbeidskapitalen så gjelder kr 750 000 vedlikehold malerarbeid. Forlik i rettsmeglingen på kr 3 150 000 er disponert etter tidligere vedtak av styret. Se for øvrig informasjon på VIBBO.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 135 399 til vedlikehold. Det gjelder blant annet en stor malerjobb til ca. kr 750 000. Står nærmere omtalt i «styrets arbeid».

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30% økning fra 1. juli 2024.

Det er budsjettert med et underskudd i 2024. Dette underskuddet blir «tatt» av egenkapitalen som var satt av til utbedring av sykkeltrapp (i henhold til erstatningsutmåling). Økningen kommer i juli pga fordi da avsluttes kapitalinnkrevningen vedrørende nedbetaling vedlikehold (utvendig malerarbeid).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Paa Holtet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Paa Holtet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 22	2327 Paa Holtet Boligsameie - Årsrapport 2023.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	14 av 22	2327 Paa Holtet Boligsameie - Årsrapport 2023.pdf	



PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 119	1 086 600	1 900 000	1 547 000
Andre inntekter	3	2 681 626	454 840	0	
SUM DRIFTSINNEKTER		4 279 745	1 541 440	1 900 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-7 050	-7 050	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-50 000	-70 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 313	-6 688	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 670	-69 875	-72 672	-77 000
Konsulenthonorar	7	-346 446	-263 138	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-361 718	-267 366	-437 000	-422 000
Forsikringer		-73 593	-67 827	-73 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-229 564	-160 352	-289 000	-248 000
Energi/fyring		-102 655	0	0	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 673	-159 113	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-274 895	-229 280	-274 500	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 800 675	-1 280 687	-1 428 222	-1 586 650
DRIFTSRESULTAT		2 479 070	260 753	471 778	-39 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 033	1 016	0	0
Finanskostnader	12	-4 445	-406	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 588	610	0	0
ÅRSRESULTAT		2 502 658	261 363	471 778	-39 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 502 658	261 363		



PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	4 342
Forskuddsbetalte kostnader		80 886	72 206
Andre kortsiktige fordringer		0	55 594
Energiavregning	13	182 630	173 078
Driftskonto OBOS-banken		137 490	320 487
Sparekonto OBOS-banken		914 542	0
Sparekonto, 90 dager NIBOR		1 810 610	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 126 368	625 708
SUM EIENDELER		3 126 368	625 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 003 838	501 180
SUM EGENKAPITAL		3 003 838	501 180
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 991	22 350
Leverandørgjeld		97 540	102 177
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 531	124 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 126 368	625 708
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 14.02.2024, Digital signering
Styret i Paa Holtet Boligsameie

Leif Brunvand/S/

Even Pedersen/S/

Dag Ottar Sanne/S/ Nils Gudmund Skjæveland/S/ Stine Langerud Solem/S/

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

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

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	925 428
Nedbetaling vedlikehold (kapitalinnkalling), 2023 til juni 2024	377 851
TV/ bredbånd, kr 545 pr. mnd. pr. seksjon	170 040
Parkeringsleie, kr 300 pr. plass pr. mnd.	93 600
Sykkelparkering/ kjeller, kr 100 pr. plass pr. mnd.	31 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 119

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling for uteområde fra Bolig & Eiendomsutvikling AS (BEU)	10 000
Administrasjonskostnader	2 526
Refusjon dobbelbetalt faktura fra Montek	43 038
Forlikssak parkeringsanlegg	2 626 062
SUM ANDRE INNETEKTER	2 681 626

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-276 802
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 219
Rambøll Norge AS	-38 425
SUM KONSULENTHONORAR	-346 446

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 155
Drift/vedlikehold VVS	-105 000
Drift/vedlikehold elektro	-17 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-898
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 510
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 830
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 636
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 718
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 718

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-116 582
Renovasjonsavgift	-112 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 564

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-186 518
Renhold ved firmaer	-36 250
Andre fremmede tjenester	-42 356
Andre kontorkostnader	-240
Reisekostnader	-730
Bank- og kortgebyr	-2 776
Velferdskostnader	-6 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-274 895

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 077
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	922
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	28 033

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 445
SUM FINANSKOSTNADER	-4 445

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-337 656
SUM INNTEKTER	-337 656

KOSTNADER

Administrasjon	26 425
Strøm	487 684
SUM KOSTNADER	514 109

6 176

SUM ENERGIAVREGNING**182 630**

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.



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/paa-holtet>

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er det første året etter sameierbrøken. Fremover vil styret i samarbeid med Techem fastsette akontobeløp etter tidligere erfaringstall for forbruk i den enkelte seksjon.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader en gang i året. Vanligvis i juni.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7997325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 2327 Selskapsnavn: Paa Holtet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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