



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 391 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	15 999 323	15 919 000
Annen driftsinntekt	2	120 043	25 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 119 366</b>	<b>15 944 177</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	943 265	918 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	2 624	13 214
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	13 733 697	11 764 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 679 585</b>	<b>12 696 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 439 781</b>	<b>3 247 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 853	3 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		621 973	438 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-620 120</b>	<b>-434 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	819 661	2 813 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 15	42 374 349	42 374 349
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9		2 624
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 359	86 095
Andre fordringer		2 427 835	1 055 885
Sum fordringer		2 465 194	1 141 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 168 882	7 168 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 168 882	7 168 968
Sum omløpsmidler		7 634 075	8 310 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	31 800	31 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	14 650 623	13 830 962
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 650 623</b>	<b>13 830 962</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 682 423</b>	<b>13 862 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	24 080 695	26 385 652
Øvrig langsiktig gjeld	14	8 930 400	8 930 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 011 095</b>	<b>35 316 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 133 264	1 234 210
Annen kortsiktig gjeld		181 642	274 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 314 906</b>	<b>1 509 106</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 326 001</b>	<b>36 825 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 651902

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 391 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	15 999 323	15 919 000
Annen driftsinntekt	2	120 043	25 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 119 366</b>	<b>15 944 177</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	943 265	918 975
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	2 624	13 214
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	13 733 697	11 764 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 679 585</b>	<b>12 696 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 439 781</b>	<b>3 247 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 853	3 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		621 973	438 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-620 120</b>	<b>-434 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	819 661	2 813 351
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 15	42 374 349	42 374 349
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9		2 624
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 359	86 095
Andre fordringer		2 427 835	1 055 885
Sum fordringer		2 465 194	1 141 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 168 882	7 168 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 168 882	7 168 968
Sum omløpsmidler		7 634 075	8 310 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	31 800	31 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	14 650 623	13 830 962
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 650 623</b>	<b>13 830 962</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 682 423</b>	<b>13 862 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 13	24 080 695	26 385 652
Øvrig langsiktig gjeld	14	8 930 400	8 930 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 011 095</b>	<b>35 316 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 133 264	1 234 210
Annen kortsiktig gjeld		181 642	274 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 314 906</b>	<b>1 509 106</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 326 001</b>	<b>36 825 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

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**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		-500.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	116565.00	114125.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	826700.00	805350.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	943265.00	918975.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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

3



**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Riihimäkiyeien borettslag avholdes onsdag 29. mars 2023 kl. 18.00 på Grendehuset i Karisveien 1.

### 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. Valg av to personer til tellekorpset.
- E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

#### 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

*Styret anbefaler at generalforsamlingen tar årsberetningen til etterretning.*

#### 3. MISTILLITSAVKLARING

Avklaring av mistillit ovenfor et sittende styremedlem, jf borettslagslovens § 8-3.

#### 4. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

- A. Revisjonsberetningen 2022.  
*Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.*
- B. Regnskapet for 2022.  
*Styret anbefaler at regnskapet med ett positivt driftsresultat på kr. 1.439.781,- godkjennes.*
- C. Anvendelse av årsresultatet.  
*Styret anbefaler at årsresultatet på kr. 819.661,- legges til opptjent egenkapital.*

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A. Endring av vår forsikringsavtale i forhold til vedlikehold av varmekabler i boliger.
- B. Endring av eierforhold for gnr. 71 bnr. 58 (Sameiet Skjetten Garasjehus).
- C. Betong- og fasadevedlikehold av P-huset i Nordbyveien 223 (Garasjesameiet).
- D. Tillegg i våre vedtekter, nytt punkt § 5-1 (9) vedr. vedlikeholdsansvar for andelseier.
- E. Tillegg i våre vedtekter, nytt punkt § 5-1 (10) vedr. ansvar for akvarium, basseng, vannsenger og liknende.
- F. Tillegg i våre vedtekter, nytt punkt § 5-1 (11) vedr. betaling av egenandel i forsikrings saker, samt kostnader i skadesaker.
- G. Vurdere å endre farge på inngangspartiene og hagegjerder i u.etg.

#### 6. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- B. Andre tillitsvalgte/opp gaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- C. Valgkomiteen - *Styrets forslager er vedlagt innkallingen.*

#### 7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder for 2 år.
- B. Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C. Valg av ett styremedlem (vikariat) for 1 år.
- D. Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år.
- E. Valg av valgkomité for 1 år.
- F. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Skjetten, 6.3.2023

Styret i Riihimäkiyeien borettslag



## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

### 2.0 TILLITSVALGTE

Siden generalforsamlingen 30.3.2022 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	:	Merethe Gresnes	Riihimäkeveien 11
Nestleder	:	Rosa Birkenmayer	Riihimäkeveien 5
Sekretær	:	Jon Petter Risa	Riihimäkeveien 19
Medlem	:	Kine Hamnes	Valstadsvingen 28
Medlem	:	Jeanett Ringstad	Riihimäkeveien 45
Varamedlem	:	1. Bilal Alam	Riihimäkeveien 17 *
		2. Loyd Henning Nærland	Riihimäkeveien 13
		3. Bente Lyngra	Riihimäkeveien 31

\* Pga. personlige forhold har 2.vara Loyd Nærland gått inn som 1.vara fra 14.6.2022.

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

- a) Valgkomité: Jarle Tallaksen, Kirsti Grønli og Jeanett Ringstad.  
På valgkomiteens møte 9.2.2023 ble Ringstad bedt om å trekke seg ettersom Ringstad hadde gått ut over sine fullmakter i forbindelse med oppgaven som medlem i valgkomiteen.  
Pga. Ringstads handling så hadde ikke de øvrige medlemmene lenger tillit til Ringstad, som således gikk ut av komiteen pr. 9.2.2023.
- b) Miljøutvalg: Funksjonen har i perioden blitt ivaretatt av styret.
- c) Web-redaktør: Jeanett Ringstad.
- d) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling var den 13.6.2022, og styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjorde borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem, Jarle Tallaksen og Kirsti Grønli i den grad det skulle være nødvendig.



## 2.1 STYRETS ARBEID

### Møter og representasjon:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 25 ordinære styremøter pr. 27.3.2023. Styret behandlet 385 saker i kalenderåret 2022.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter utover ordinære styremøter. Det har bl.a. vært møter med BORI, Anker Renhold AS, Profinans, Assistent Partner, Romerike Låsservice, Partner Elektro AS og Lillestrøm kommune. I tillegg er det avholdt fem egne møter med forskjellige aktører innenfor problematikken rundt rørvedlikehold/våtromsrenovering.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs Antenneutvalg, FOs Miljøutvalg og Sameiet Skjetten Garasjehus, med tilhørende møtevirksomhet.

### Styrets/borettslagets vedlikeholdsansvar:

Borettslagslovens § 5-17 regulerer vedlikeholdsansvaret, hvorpå ordinært vedlikehold av bygninger og tomt er en oppgave for styret. Unntaket er hvis vedlikeholdsplikten er andelseierens plikt, jf borettslagslovens § 5-13 og våre vedtekter § 5-1.

Det er styret som beslutter når, hvordan og i hvilket omfang slikt vedlikehold skal gjennomføres. Hvis borettslaget ikke har tilstrekkelig egenkapital så kan styret ta opp nødvendig lån for å få løst vedlikeholdsoppgaven(e), jf borettslagslovens § 8-8.

### Rørfornyning vs. våtromsrenovering:

Styret hadde i august og september 2022 informasjonsmøter med Norconsult AS, BORI Utvikling AS og OBOS Prosjekt AS, Olimb AS og Proline AS i forbindelse med tekniske løsninger, muligheter og løsningsforslag for våre vann- og avløpsrør. Styret ser det som nødvendig at utskiftning eller fornying må gjøres før 2030.

Utskiftning eller rørfornyning av rørene (vann ut & vann inn) er en omfattende og kompleks oppgave som det tar tid å sette seg inn i. Det ble i november 2020 gjennomført en rørspyling med kamerabasert tilstandskontroll på alle våre 120 horisontale avløpsrør. I februar 2021 mottok styret 120 tilstandsrapporter og en oppsummering av disse. Det kan i korte trekk oppsummeres slik:

- Av 48 stk 75mm rør (kjøkken & vaskerom) er det store feil ved 58 %.
- Av 72 stk 110mm rør (bad & WC) er det store feil ved 89 %.
- 24 stk 110mm rør (regnvann fra tak) er ikke vurdert.
- 7 stk bunnledning og stikkledning (dvs. frem til kommunal ledning) er ikke vurdert.

Rørutskiftning eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50 og 60 år gammelt. Vi har avløpsrør av støpejern og vannrør av kobber. Vi ble bygd i 1974-75.

*Rørfornyning betyr at det støpes et nytt plastrør inni dagens avløpsrør av støpejern (vann ut), og frem til og med gulvsluket. Det betyr at avløpsrøret blir «nytt». Rørfornyning kan kombineres f.eks. med bytte av varmtvannsbereeder, installasjon av lekkasjesensor, bytte av hvite avløpsrør under kjøkkenbenken o.s.v. Det gjøres ikke noe med membraner eller andre mulige lekkasjepunkter. Det gjøres heller ikke noe med vannrørene (vann inn).*

*Våtromsrenovering betyr at alle våtrom (bad, wc og vaskerom) rives og bygges opp på nytt, med helt nye rør for avløp (vann ut) og vannrør (vann inn), nye sluk, varmekabler, nye membraner, nytt elektrisk anlegg, nye overflater og delvis nytt sanitærutstyr.*

I januar 2023 ble det tatt ut prøver av vannrøret (vann inn; kobberrør) for å sjekke hvor lang gjenværende levetid på disse forventes å være. De ble sendt til analyse hos spesialistfirmaet Kiwa AS i midten av januar. Styret er avhengig av denne rapporten før styret kan konkludere med hva som vil være riktig løsning for oss på denne store utfordringen.



Riihimäkiyeien borettslag

Grovestimatet som styret har fått i forbindelse med møtene, jf første avsnitt, er ca.:

- Rundt kr. 420.000,- pr. andel hvis vi velger totalrenovering av alle våtrom.
- Rundt kr. 90.000,- pr. andel hvis vi velger rørfornyning av avløpsrørene, og samtidig bytter alle varmtvannsberedere, monterer lekkasjesensor og bytter de hvite rørene under kjøkkenbenken.

**Inntil borettslaget har bestemt hvordan rørene skal byttes eller vedlikeholdes, anbefaler vi å vente med større oppussing av bad/wc/vaskerom, så fremt det ikke er absolutt nødvendig.**

**Nødvendig vedlikehold for å unngå lekkasje/skader skal du utføre, jf vedtektene!**

#### **Vedlikehold og utbedring av skadet betong i P-husene:**

P-huset under Rvn1, 3 og 5 er nå 50 år gammelt, og det har vært noen lekkasjeutfordringer i gulvet mellom de to parkeringsetasjene. Styret besluttet derfor å hente inn spesialkompetanse for å få undersøkt betongens styrke og evt. svekkelsesgrad pga. saltvann og fuktighet, samt anbefalte tiltak i så hensende. Konsulentfirmaet Ødegård & Lund AS ble engasjert til jobben, som startet arbeidet i august 2021. De kom frem til følgende konklusjon i oktober 2021:

- Montere hulkil på nedre plan,
- Større armeringsjernutbedring i gulv, på søyler, nedre del av enkelte vegger og noe i tak,
- Bytte membran og toppdekke (asfalt) på øvre plan, og muligens asfalt på nedre plan,
- Det anbefales å installere et katodisk beskyttelsesanlegg av armeringsjern (svakstrøm), samt å male alle betongflater med karbonatiseringsbremsende maling.

I desember 2021 bestemte borettslaget å benytte Ødegård & Lund for å lage et anbudsdokument som aktuelle entreprenører kan gi tilbud på.

Våren 2022 ble det klart at styret i Sameiet Skjetten Garasjehus, som forvalter P-huset i Nordbyveien 223, så de samme utfordringene med betongen. Etter anvisning fra Ødegård & Lund AS ble det i september 2022 pigget opp fem plasser på midte plan. Dette for å få en bedre oversikt over skade- og utbedringsomfanget i Nvn. 223. Ødegård & Lund lagde en egen tilbudsentreprise for Nvn. 223 i desember 2022, og planen er å samkjøre vedlikeholdet av begge P-hus i ett oppdrag. Dette for å få bedre totalpris.

I november 2022 var skadeomfanget på P-husene bedre dokumentert. Ødegård & Lund AS har grovberegnet følgende kostnadsbilde:

- P-huset under Rvn. 1, 3 og 5: Oppad til kr. 11 mill.
- P-huset i Nordbyveien 223: Oppad til kr. 19 mill.

Styrene er videre enig i at vi vil trenge et uavhengig prosjektlederselskap som følger opp den valgte entreprenøren. Til dette er firmaet Sohlberg og Toftenes AS engasjert. I tillegg vil Ødegård & Lund AS ivareta kvalitetsinspeksjoner av utført arbeid, som uhildet kontrollorgan. Garasjesameiet gav muntlig aksept på tilbudene fra både Sohlberg & Toftenes AS og Ødegård & Lund AS i sitt møte 13.2.2023.

Tilbudsentreprise på vedlikehold av P-huset under Rvn. 1, 3 og 5, samt P-huset i Nvn. 223, blir sendt ut i løpet av andre kvartal 2023 av prosjektlederfirmaet Sohlberg og Toftenes AS.

Det er tiltenkt at P-husene rehabiliteres gjennom flere etapper fra ca. sommeren 2023.

#### **Nytt kortleser- og ringetablåsystem:**

Vinteren 2022 fikk styret beskjed fra leverandørene at det ikke lenger vil bli produsert reservedeler til disse to systemene, fra henholdsvis 1997 og 2001. Styret undersøkte med aktuelle leverandører og signerte sommeren 2022 en avtale med Assistent Partner AS for å bytte disse to systemene.

Det ble valgt et video-tablå utendørs, med video-svarapparat inne i leilighetene.

Montering skjedde i to etapper høsten 2022 pga. leveringsutfordringer.

I den sammenheng valgte styret i Sameiet Skjetten Garasjehus (P-huset i Nordbyveien 223) å ikke oppgradere kortleseranlegget tilsvarende. De har valgt å demontere det gamle kortleseranlegget og erstatte det med låsesylinder og fysisk nøkkel.



Riihimäkiyeien borettslag

## Husleieøkning og kommunale utgifter:

Styret måtte 28.11.2022 varsle om en husleieøkning på + 5,0 % fra 1.1.2023 pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon. Videre ble det samtidig varslet om en ytterligere økning på + 5,0 % fra 1.7.2023 pga. en høyere prisvekst (KPI) enn forutsatt. Disse kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen. I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt. Det beregnede beløpet for 2024 er så mye som ca. 6,0 mill. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på ca. + 8 % hvert år t.o.m. 2024.

## Eiendomsskatt:

I 2019 betalte vi kr 41.000,-/år i eiendomsskatt. Når Lillestrøm kommune ble en realitet, så ble beregningsmetoden for eiendomsskatt endret, og de gikk over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- fra 2020, en økning på nesten 1000 %. Styret fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppråelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler. Ved å benytte riktige kvm P-rom og dokumenterbare salgspriser, mener styret at eiendomsskatten kun skal være 110.000,- for 2020.

Styret fikk 20.8.2021 beskjed om at klagen er mottatt og at Skatt Øst nå ville starte behandlingen og vurderingen av klagen. Det førte til at Skatt Øst sendte ut en del endringsmeldinger til våre beboere pga. vår klage på eiendomsskatten.

7.10.2021 fikk vi en forhåndskopi av Skatt Øst sin vurdering, hvor de da hadde kommet frem til følgende:

- a) Vedrørende klage på feil kvm P-rom så fikk borettslaget medhold for alle 318 borettene.
- b) Vedrørende klage på feil boligverdi så fikk borettslaget kun medhold på 17 av 318 andeler.

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i a), men kun delvis medhold i b). Dette er påklagd 7.12.2021, hvorpå vi har bedt om at klagen oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder, og arbeidet i nemda ble påstartet oktober 2022.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskrivning av eiendomsskatten for 2021, 2022 og 2023, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatten for de nevnte årene.

## Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:

I 2020 prøvde styret å identifisere aktuelle vedlikeholdsoppgaver for 2021 – 2025. De 10 mest sannsynlige oppgavene, hvis alle utføres, har et grovberegnet kostnadsbilde på totalt ca. kr. 10 mill. Generalforsamlingen i 2021 har godkjent et lån på kr. 10 mill. for å få løst disse oppgavene. Styret har så langt ikke bedt banken om utbetaling av lånet, men forventer at dette blir gjort i 2023.

## Driftstjenester fra 2022:

Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag.

## Bytte av hovedsikringsskapene (10 stk):

Borettslaget fikk påvist noen feil i hovedskapene i forbindelse med formelt el-tilsyn, foretatt av Elvia AS i mars 2021. Etter å ha vurdert saken nærmere, bl.a. også stigeledninger og inntakskabler, valgte styret i november 2021 å oppgradere innmaten i alle hovedskapene, som er fra 1974. Utskiftningen av all innmat i våre 10 hovedsikringsskap ble gjort i slutten av april 2022.



Riihimäkiyeien borettslag

## **Trappevask:**

Styret hadde møter med dagens leverandør, Renhold Senter AS, våren 2022 for å gjennomgå avtalen, kvaliteten på arbeidet og kommunikasjonen mellom oss og selskapet. Etter noe diskusjon valgte styret å si opp avtalen i mars 2022.

Anker Renhold AS overtok trappevaskingen fra juli 2022. Boning av trappehusene ble gjort i november 2022.

## **Ventilasjon og avvik:**

På grunn av en del avvik funnet ved ventilasjonsrensingen høsten 2017 bestemte styret at alle leiligheter som selges må igjennom en kontroll av rømning, ventilasjon, brannvern og VVS-utstyr. Dette har vært med på å avdekke feil og mangler i ca. 2/3 av sakene, i hovedsak innenfor ventilasjon.

Ny rens av felles ventilasjonssjakt, med tilstøtende kanaler inn til hver leilighet, er planlagt gjennomført i 2023. Styret ser på muligheten, og nødvendigheten, av å bytte ut de gamle støyisoleringsmattene i de 24 viftehusene på taket.

## **Forsikring:**

Borettslaget hadde heldigvis færre forsikrings saker i 2022 enn de foregående årene, og uten de alt for store kostnadene.

## **Lading av el-biler:**

Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladerer på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladerne!

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømmettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.



Riihimäkiyeien borettslag

## **Jus, advokat og mulige rettslige tvister:**

### **Pågående saker:**

(1) Styret så det nødvendig å be om juridisk bistand fra vår advokat i forbindelse med illeggelse av en advarsel ovenfor en beboer pga. sakens kompleksitet. Saken er under utvikling. Hvis andelseieren ikke viser tegn til positiv utvikling vil det medføre at borettslaget vil kreve andelen solgt iht. reglene i borettslagsloven.

(2) Styret valgte å la vår advokat overta kommunikasjonen ovenfor en leverandør som ikke leverte tilbake utlånte hovednøkler og nøkkelbrikker som avtalt og forventet. Leverandøren ble i den sammenheng også varslet om at borettslagt kunne komme til å ta ut søksmål i forbindelse med kostnaden for ombygging av samtlige låsesylindere i vårt borettslag. Vår advokat tok i desember 2022 ut forliksklage ovenfor leverandøren.

### **Avsluttede saker:**

(3) Styret valgte i en klagesak mellom to andelseiere å søke juridisk rådgivning i forhold til hvilket handlingsrom styret har i slike saker vs. andre offentlige instanser, samt hvilke instanser det ville være mest nærliggende å kontakte grunnet klagesakens natur og innhold. Styret anser denne saken for å være avsluttet.

### **Mulige kommende saker:**

(4) Styrene i Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag er pr. februar 2023 samstemt i forhold til hvilken kostnadsbrøk som skal benyttes i forhold til betongvedlikeholdet i Nordbyveien 223. Enten skal eierbrøken etter grunnboken på 50 % vs. 50 % benyttes, eller så skal sameiets driftsbrøk på 70 % (Riihimäkiyeien) vs. 30 % (Nordensvei) benyttes.

Styrene er enig i at driftsbrøken skal benyttes, men at eierbrøken bør justeres dertil slik at disse blir like. Se for øvrig sak 5 B.

Ut over dette er ikke styret i rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.



## Annet:

- Styret har i 2022 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. temperatursvingninger og at banen smeltet!
  - Skidag ble det heller ikke noe av pga. lite snø.
  - Vårdugnad ble gjennomført i starten på mai.
  - Konsert på grusbanen i Karisveien mai 2022, i regi av kommunens områdesatsning.
  - Felles St. Hans-feiring på grusbanen i Karisveien ble avlyst i år.
  - Høstdugnad i oktober.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 26.11.2022, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissefar og nissemor!
  - Juletur (Seniortur) for beboere ble gjennomført i slutten av november 2022.
  
- Informasjon:  
1 beboermøte ble avholdt i oktober.
  
- Diverse kurs:  
Styret har deltatt på kurs, bl.a. den nye avhendingsloven, vedlikehold & HMS-systemer, samt vedlikehold & jus.  
Styret skal i 2023 delta på kurs ifm nytt forvaltningssystem hos BORI BBL, med dertil ny Styreportal.
  
- Underutvalg:  
Borettslaget har en valgkomité.
  
- Dugnad:  
Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.
  
- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Partner Elektro AS (bytte av 10 hovedsikringsskap).
  - Anker Renhold AS (ny trappevaskleverandør fra juli 2022).
  - Ødegård & Lund AS (vurdering av betongkonstruksjonen i P-huset Rvn1, 3 og 5, samt produsere et anbudsdokument til aktuelle entreprenører).
  - Sohlberg og Toftenes AS ifm. prosjektledelse av betongvedlikeholdet av våre to P-hus.
  - Assistent Partner AS (nytt kortleseranlegg og ringtablå med videosvarapparat).
  
- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.



## Utførte oppgaver i 2022:

1. Skiftet ut all innmat i de 10 hovedsikringssskapene som vi har, som var fra 1974.
2. Byttet ut kortleseranlegg til ytterdørene og P-huset.
3. Byttet ut ringetablå- og porttelefonanlegg med et video-anlegg.
4. Byttet begge garasjeportene i P-huset under Rvn1, 3 og 5 ettersom de var "godt brukt".
  
5. Satt opp budsjett for 2023, og varslet om husleieøkning fra 1.1.2023 og 1.7.2023.
6. Beregnet overordnet kostnadsbilde på vedlikeholdet av armering, betong og asfalt i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
7. Innhentet ekstern konsulenthjelp i forbindelse med styrets arbeid med å vurdere muligheter m.m. i forbindelse med renovering av våre vannrør.
8. Gått årlig HMS-runde i fellesområdene i borettslaget.
9. Vurdert nye vedtekter for Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) og gitt våre innspill.
10. Informert om "Ikke skru av lyset" i fellesområdene, da dette påvirker en del fellesinstallasjoner som er koblet på "lys-kursen".
11. Byttet i juli til vaskefirmaet Anker Renhold AS, som vasker trappene tirsdag (Rvn1-27) eller fredag (Rvn29-49).
12. Gjennomført boning av gulvbelegget i alle oppgangene i november 2022.
13. Via Fellesorganet sendt en klage på eiendomsskatt ovenfor Lillestrøm kommune (tolkning av regler).
  
14. Tilskrevet flere beboere enn vanlig for støy, festing, oppussingsstøy og vaskemaskiner sent på kvelden eller om natten.
15. Tilskrevet flere beboere vedr. rydding av sine p-plasser (4 dekk) og hatt feiing av P-husene.
16. Har sjekket ventilasjon, brannvern, rømning og synlige vannlekkasjer ved salg. Vi finner feil ved 2 av 3 salg, ofte ventilasjon.
17. Avholdt årets juletur for beboere i Riihimäkiyeien og Nordensvei.
18. Fylt på med bark på lekeplassen (fallunderlag).

## Oppgaver styret arbeider med:

1. Avklare hvordan våre vannrør/våtrom skal vedlikeholdes.
2. Vurdere pristilbud på betongvedlikeholdet av P-huset under Rvn1, 3 og 5 og P-huset i Nordbyeien 223.
3. Sette opp budsjett for 2024.
4. Flytte i 2023 borettslagets HMS-system fra papir til web.
5. Gjennomføre ventilasjonsrens i 2023, og muligens bytte støyisoleringsmatter i viftehusene.
6. Muligens bytte røykvarsler i 2023.
7. Deltar på alle fellesarrangementene som er i Skjettenbyen.



## 2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

### A. Generelt HMS-arbeid

Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 29. august 2022. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

### B. Dokumentasjon/Informasjon

Beboerne fikk utdelt sjekklister for egenkontroll i oktober 2022. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

Borettslaget bestemte i 2020 å ta i bruk et elektronisk HMS-system, BevarHMS. Systemet holder orden på sjekklister, oppgaver m.m. og det er oppdatert i forhold til de krav regelverket stiller.

Det gamle papirsystemet konverteres til digital plattform, som forventes fullført i 2023 pga. bytte av forvaltningssystem hos BORI BBL desember-2022 til februar-2023.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk" for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i april 2019.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, if ordensreglenes punkt 2.16.

### C. Brannsikring

Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!

Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble kontrollert i mars 2022.

Nye røykvarslere med 10-årsbatteri ble montert i 2014. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

Styret vurderer å bytte av røykvarslerne i alle leilighetene i løpet av 2023.

### D. Trafikk

Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimäkiyeien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimäkiyeien på nytt i juni 2019.

### E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret. Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.

### F. Annet

Kommunen lagde stier og drenerte sletten mellom oss og Tårnbyveien våren 2021, slik at den tørker fortere opp og kan brukes mer. Det har kommet benker, søppelkasser og noe beplantning, samt en stor fin juletre fot til Skjettenbyens felles juletre!

Styret har gjort følgende tillegg i ordensreglenes punkt 1:

#### **" Nabovarsling ved støyende arbeid**

*Du må varsle alle oppgangene i din blokk hvis du skal drive oppussing i leiligheten, slik som mye boring/pigging i betong, legge nytt gulv, bytte kjøkkeninnredning og lignende.*

*Nabovarselet må du henge på oppslagstavlen i 1.etg senest to dager før arbeidet skal starte. Skal arbeidet starte mandag morgen må du senest henge opp varsel torsdag kveld uken i forveien.*

*Dette fordi en del jobber turnus og sover på dagtid, jobber på hjemmekontor eller har spebarn. "*



## 2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL og vår rådgiver er Henrik Løkken.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

## 2.4 REGNSKAPET FOR 2022

### Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Drift og vedlikehold":
  - Dokumentasjon ifm. kommende utbedring av betong, membran og asfalten i P-huset under Rvn1, 3 og 5, kostet ca. kr. 220.000,-.
  - Bytte av to garasjeporter i P-huset under Rvn1, 3 og 5 kostet ca. kr. 100.000,-.
  - Bytte av de 10 hovedskapene kostet ca. 1,3 mill.
  - Bytte av kortleseranlegg til blokkene og P-husene kostet ca. kr. 490.000,-.
  - Bytte av ringetablå og porttelefonlegget kostet ca. kr. 1,620 mill.
- "Kostnader til sameier":
  - 1.446.200,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 838.605,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av driftskostnadene).

Regnskapet for 2022 viser et positivt driftsresultat på kr. 1.439.781,- og et positivt årsresultat på kr. 819.661,-.

Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2022 var kr. 5.319.169,-.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## 2.5 BUDSJETTET FOR 2023

### OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2023:

På grunn av at BORI BBL byttet styreportal 1.12.2022 så har muligheten for styret til å hente ut økonomiske rapporter dessverre vært begrenset frem årsberetningen gikk i trykken. Oversikten her gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 28 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 1,8 millioner i avdrag på borettslagets lån.

For å balansere dette er det tiltenkt et låneopptak på totalt 30 millioner (20 + 10) i 2023. Isolert sett går 2023 dermed i pluss med ca. kr. 0,4 mill.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2023 forventes derfor å være ca. kr. 5,6 mill. BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.

Forventet prisstigning på 8,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

### Fellesutgifter/husleien

Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

### Styrehonorar og andre honorarer

I budsjettet for 2023 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005. Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,54 % mot 2022.

### Forsikringer

Forsikringen øker med 6,8 % mot 2022.

### Vedlikehold

Vedlikehold av P-husene er tenkt påstartet høsten 2023, og har et beregnet kostnadsbilde på ca. 30 mill. Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

### Finanskostnader og lån

Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2023 på ca. kr. 24 millioner.

Fra januar 2023 er renten i Handelsbanken på 3,95 % (nom.).

Det er lagt til grunn et låneopptak på totalt 30 mill. i 2023, og dette inkluderer de 10 mill. som ble bevilget av generalforsamling 2021. Det er for 2023 budsjettet med en gjennomsnittrente på 4,0 %.

### Kommunale avgifter

Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Siden kommunen avregner først i februar/mars året etter fører dette til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår.

*Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 8 % hvert år fra 2020 til og med 2024. Denne økningen må innhentes ved å justere husleien/felleskostnadene.*

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten, og disse tallene er alltid to år gamle. I 2022 ble det kr. 380.000,-. Det er beregnet ca. 280.000,- for 2023. Nedgangen har sammenheng med delvis medhold i klage sendt til Skatt Øst, og endring i salgsprisene.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I 2020 økte dette 4,8 mill. og i 2024 er dette beregnet til å bli ca. kr. 6,0 mill.

### Energi/Brensel

Det dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter. På grunn av de høye strømprisene vinteren 2022/23, så valgte styret i stor grad å holde varmekablene ved garasjeportene avskrudd.

### HMS

Utskiftning av røykvarslerne, samt ventilasjonsrens av alle avtrekkskanaler, er mulige aktiviteter i 2023.



## 2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2022 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

### A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Den nye gjelder fra 1.1.2021 til 31.12.2024 og innebærer en oppgradering av kabel-TV nettet, samt en endret kollektiv grunnpakke med flere muligheter enn tidligere. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker og fasttelefon over IP (VoIP) er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe. Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

### B. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.

Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.

Kostnader til daglig drift og vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkeveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

## 2.7 GJELDENDE AVTALER

### Tjeneste

Forretningsførsel, regnskap m.m.  
Driftstjenester  
Revisjon  
Forsikring  
HMS (web)  
Digitalt skyarkiv for styret  
Strøm (fellesområdene)  
TV, bredbånd og VoIP  
Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)  
Parkeringskontroll  
Trappevask og årlig hovedrengjøring  
Rengjøring av avfallscontainerne  
Kontroll av brannslukkere i fellesområder  
Service på låser  
Service på kortleseranlegg  
Service på balkongfasaden

### Leverandør

BORI BBL  
Roger Olsen Vedlikehold AS  
SLM Revisjon AS  
Profinans AS og partner Protector Forsikring AS  
www.styret.com via BORI BBL  
Microsoft 365 Business  
Ustekveikja Energi AS  
Telia AS (tidl. Get AS)  
Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)  
P-Service AS  
Anker Renhold AS  
Niwi Miljøtiltak AS  
Firesafe AS (tidl. Trygg og Sikker AS)  
Romerike Låsservice AS  
Assistent Partner AS  
Hallmaker Balkong AS og  
Romerike Balkongmontasje AS



## 2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring ASA, polisenr. 1438766-4.1

Egenandelen er for tiden kr. 10.000,- uansett skadetype.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

**Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.**

**Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre. Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.**

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling.

I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi skaden ikke dekkes av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.

## 2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på [www.bori.no](http://www.bori.no) og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det boende medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse til BORI. Man trenger ikke å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

## 2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

I 2022 ble det solgt 16 leiligheter i vårt borettslag, mot 34 i 2021.

BORI melder at ca. 15 - 20 % av deres omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett. Lillestrøm kommune solgte en' andel i 2022. Det ble ikke kjøpt noen andeler i 2022.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2021
2r.	4	2.910'	3.250'	3.123'	+ 11,95
2r. hage	0	--	--	--	--
3r.	9	3.000'	3.705'	3.520'	+ 4,81
3r. hage	1	--	4.300'	--	+ 9,30
4r.	2	4.250'	4.270'	4.260'	+ 16,61
4r. hage	0	--	--	--	--



## 2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

### A. Virksomhetens art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

### B. Stiftelsesdato m.m.

Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546. Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 26 andeler. Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

### C. Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

### D. Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

### E. Likestillingsloven

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.

### F. Parkering & elbil

Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiyeien.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi utendørs fellesparkering med Nordbyveien borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies.

P-plassene i Riihimäkiyeien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24 t. begrensnings, samt handikaplasser (HC-plasser).

6 hurtiglader for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos [www.charge365.no](http://www.charge365.no) for å kunne bruke laderne.

**Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og P-husene, jf. vedtektene!**

### G. Nøkler

Nøkler/nøkkelkort kan fås ved henvendelse til driftsleder og må betales av den enkelte beboer via VIPPS.

### H. Bruksoverlating (utleie av bolig)

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknaden sendes BORI for behandling, hvorpå styret deretter får tilsendt søknaden for godkjenning.

### I. Endring i andelseierforhold

Endring av andelseier tilknyttet en av våre boretter (boliger) må meldes til BORI BBL på et eget skjema. Det holder ikke å bytte folkeregistrert adresse i Folkeregisteret. Det er kun BORI BBL som ajourfører vårt andelseierregister.

### J. Renhold

Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene ivaretas av Renhold Senter AS ut juni 2022, deretter overtok Anker Renhold AS.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS.



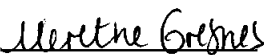
Riihimäkiyeien borettslag

**Fullstendighetserklæring**

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2022 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2022 / 13.2.2023

Styret i Riihimäkiyeien borettslag

  
Merethe Gresnes  
Leder

  
Rosa Birkenmayer  
Nestleder

  
Jon Petter Risa  
Sekretær

  
Kine Hamnes  
Styremedlem

  
Jeanett Ringstad  
Styremedlem



### 3. MISTILLITSAVKLARING

Avklaring av mistillit ovenfor et sittende styremedlem, jf borettslagslovens § 8-3.  
Mistillitsaken vil bli nærmere forklart på generalforsamlingen 29.3.2023.

Styret har ikke lov til å avsette et styremedlem hvis styret kommer frem til at det foreligger mistillit.  
Det er kun generalforsamlingen som har myndighet til å avsette et styremedlem.

Det vises i denne sammenheng til borettslagslovens § 8-3, tredje ledd:

§ 8-3.Tenestetid. Avsetjing

- (1) *Styremedlemmene gjer teneste i to år om ikkje anna er fastsett av generalforsamlinga.*
- (2) *Ein styremedlem har rett til å gå av før tenestetida er slutt, dersom det er særleg grunn til det. Styret og den som har valt styremedlemmen, skal ha rimeleg førehandsvarsel.*
- (3) *Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.*

Krav til vedtak: Alminnelig flertall (minst 50,01 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen vedtar / vedtar ikke mistillit mot det sittende styremedlemmet.**



Riihimäkeveien borettslag

**4 A Revisjonsberetningen 2022.**

*Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.*

**4 B Regnskapet for 2022.**

*Det vises til det vedlagte regnskapet og dets noter.*

*Styret anbefaler at regnskapet med ett positivt driftsresultat på kr. 1.439.781,- godkjennes.*

**4 C Anvendelse av årsresultatet.**

*Styret anbefaler at årsresultatet på kr. 819.661,- legges til opptjent egenkapital.*



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A. Endring av vår forsikringsavtale i forhold til vedlikehold av varmekabler i boliger.

I dag så er brudd i varmekabler på f.eks. et bad noe som dekkes av borettslagets bygningsforsikring. I en nylig skadesak kunne ikke varmekablene punktrepares, og hele gulvet måtte derfor utbedres og legges på nytt.

Av totalkostnadene på ca. kr. 90.000,- så måtte borettslaget dekke ca. kr. 50.000,-. Andelseier måtte dekke aldersfradrag og egenandelen på til sammen ca. kr. 40.000,-.

Styret vurderer det som høyst sannsynlig at skader på varmekabler vil øke i årene som kommer. For å holde de samlede kostnadene nede, så foreslår styret at vedlikehold, reparasjon og om nødvendig utskiftning av varmekabler i boliger, fjernes fra borettslagets bygningsforsikring. Andelseiere som har varmekabler i boligen må dekke alle kostnader forbundet med disse selv.

Krav til vedtak: Alminnelig flertall (minst 50,01 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen vedtar å ta vedlikehold, utbedring og om nødvendig utskiftning av varmekabler ut av borettslagets bygningsforsikring. Ansvar for varmekabler i boligen flyttes i sin helhet over på boende andelseier.**

### B. Endring av eierforhold for gnr. 71 bnr. 58 (Sameiet Skjetten Garasjehus).

I eierbrøken i grunnboken er de to borettslag registrert med 50/50 eierandel. I sine vedtekter har sameiet siden 1985 operert med en driftsbrøk på 30 % (Nordensvei) og 70 % (Riihimäkiveien). Det er således en eierbrøk på 50/50 og en driftsbrøk på 70/30, noe som er uheldig.

I forbindelse med betongvedlikeholdet som skal gjennomføres i sameiets P-hus har det oppstått et spørsmål om hvordan man kan forsøke å løse dette og hvordan gi styrene tilstrekkelig fullmakt til å finne en løsning som innebærer fornuftige kostnader og en ikke for kompleks fremgangsmåte. Det kan være behov for en utredning og behov for en frihet for styrene til å velge den løsning som fremstår som best.

Sameiet, og styrene i Riihimäkiveien borettslag og Nordensvei borettslag, er i møte 22.2.2023 enig i at driftsbrøken på 30 % (Nordensvei) og 70 % (Riihimäkiveien) også bør gjenspeiles i eierbrøken.

Etter råd fra advokat i NBBL så anbefaler styret at generalforsamlingen vedtar følgende:

*Generalforsamlingen gir borettslagets styre, og styret i sameiet i gnr. 71/58, fullmakt til å vurdere om man enten:*

- 1. Gjennomfører en overskjøtning av eierandeler i 71/58 slik at eierbrøken registreres som 30/70, med de kostnader dette innebærer i form av dokumentavgift, rådgivning og gjennomføring, eller*
- 2. Gjennom etablering av en avtale mellom de to borettslag som sikrer en kostnadsfordeling for vedlikehold 70/30, samt ved evt. salg eller annen realisasjon en fordeling av inntekter/utgifter etter samme brøk, 70/30. Det forutsettes at en slik avtale også nedfelles i vedtektene i sameiet i 71/58, med de kostnader dette innebærer i form av rådgivning og gjennomføring.*

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen gir fullmakt til styrene som beskrevet.**



**C. Betong- og fasadevedlikehold av P-huset i Nordbyveien 223 (Garasjesameiet).**

Sameiet Skjetten Garasjehus (Garasjesameiet) har tilsvarende vedlikeholdsutfordringer i forhold til korrodert armeringsjern, betong m.m. i sitt P-hus, som nevnt for vårt P-hus under Rvn. 1, 3 og 5 (se årsberetningens punkt 2.1).

Sameiets vedtekter § 9 kan leses slik at det er behov for samtykke fra de deltagende borettslag sine generalforsamlinger for å få utført denne "investeringen". Dette fordi kostnaden overstiger

4 %-regelen. I tillegg har Sameiet flere vedlikeholdsoppgaver som nå må løses.

Isolert sett har dette arbeidet et grovberegnet kostnadsbilde på ca. 21 millioner, hvorpå Riihimäkiveien borettslags kostnadsandel etter driftsbrøken er på 70 %.

Styret anbefaler derfor at vår generalforsamling samtykker til at Sameiet kan:

1. *Foreta nødvendig vedlikehold av armeringsjern, betong og dekke for øvrig. Vi viser bl.a. til årsberetningens punkt 2.1, grovberegnet til ca. kr. 19 mill.*
2. *Foreta nødvendig vedlikehold av trefasaden på P-huset i Nordbyveien 223 (totalberegnet til ca. kr. 1,5 mill.).*
3. *Foreta tiltak som hindrer ytterligere pendlerparkering, og parkering fra andre, på p-plasser som disponeres av Sameiet (totalberegnet til ca. kr. 0,5 mill.).*
4. *Følgende kostnader kan komme i tillegg:*
  - a) *Installering av et anbefales å installere et katodisk beskyttelsesanlegg av armeringsjern (svakstrøm).*
  - b) *Male alle betongflater med karbonatiseringsbremsende maling.*

I den grad det er økonomisk handlingsrom, etter at vedlikeholdet opplistet over er gjennomført, så kan øvrige ledige midler omdisponeres til annet nødvendig vedlikehold i sameiet. Hvis så ikke gjøres skal de overskytende midlene tilbakeføres borettslagene i henhold til eierbrøken.

Krav til vedtak: Alminnelig flertall (minst 50,01 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen samtykker til de angitte vedlikeholdsoppgavene blir utført, jf borettslagslovens § 8-8.**

**D. Endring av våre vedtekter, nytt punkt 5-1 (9).**

For bedre grenseoppgang anbefaler styret at følgende nytt punkt tillegges våre vedtekters § 5-1:

*(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle være utført eller bestilt av en tidligere andelseier.*

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen godkjenner nye § 5-1 (9).**

**E. Endring av våre vedtekter, nytt punkt 5-1 (10).**

For bedre grenseoppgang anbefaler styret at følgende nytt punkt tillegges våre vedtekters § 5-1:

*(10) Ansvar for akvarium, basseng, vannsenger og liknende  
Borettslaget anbefaler ikke bruk av akvarium, basseng, vannsenger og lignende. Skader fra disse må fullt og helt dekkes av egen innboforsikring.  
Borettslaget vil kreve alle kostnader, direkte og indirekte, dekket av andelseier hvis borettslagets bygningsforsikring må benyttes pga. skadeomfang.*

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen godkjenner nye § 5-1 (10).**



**F. Endring av våre vedtekter, nytt punkt 5-1 (11).**

For bedre grenseoppgang anbefaler styret at følgende nytt punkt tillegges våre vedtekters § 5-1:

*(11) Betaling av egenandel ved forsikringskader*

*Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.*

*I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.*

Krav til vedtak: 2/3 flertall (minst 66,67 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen godkjenner nye § 5-1 (11).**

**G. Endring av farge på uteboder, gjerder og øvrige fellesområder.**

Det foreslås å bytte farge på det røde trepanelet på inngangspartiene og hagegjerdene til leilighetene i u.etg (balkongsiden). Dette arbeidet utføres av et eksternt malerfirma.

*Den nye fargen foreslås å være "9937 Aske" (Jotun Drygolin).*

Fargen på utebodene, og de røde gjerdene i fellesområdene, forblir rød inntil videre. Dette fordi styret planlegger å bytte ut alt trepanel på alle utebodene om ca. 3 år. Farge på disse vil derfor bli bestemt senere.

Krav til vedtak: Alminnelig flertall (minst 50,01 %).

**VEDTAK: Generalforsamlingen vedtar å bytte farge / ikke bytte farge.**



## 6. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

### A. Styret

Valgkomiteen anbefaler at honorar for styret er en samlet bevilgning på kr. 750.000,- som internt fordeles av styret iht. oppmøte, roller og ansvar.  
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Som møtehonorar foreslår valgkomiteen kr. 850,- pr. person pr. møte. Sist justert i 2014.  
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år.

### B. Andre tillitsvalgte/oppgaver

Valgkomiteen anbefaler at honorar til andre tillitsvalgte/oppgaver følger samme møtesats som for styret. Flaggansvarlig og webredaktør honoreres etter styrets vurdering.  
Foreslåtte godtgjørelser er de samme som foregående år.

### C. Valgkomiteen

Styret anbefaler at honorar for Valgkomiteen følger samme møtesats som for styret, samt en grunn godtgjørelse på kr. 11.000,- til hvert av medlemmene.  
Foreslåtte godtgjørelse er den samme som foregående år. Sist justert i 2022.

Godtgjørelsene for punkt B og C er budsjettert med kr. 100.000,-.

Der det er påkrevd vil det tilkomme nødvendig lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.



## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

I forhold til hvem som kan velges, så har loven kun ett krav. Det er at vedkommende må være myndig, d.v.s. minst 18 år gammel.

Ut over dette fins det ingen krav for å bli valgt til styreleder, styremedlem eller varamedlem.

**A.** Valg av styreleder for 2 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

**B.** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

**C.** Valg av ett styremedlem (vikariat) for 1 år.

**D.** Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år.

- Se valgkomiteens innstilling.

**E.** Valgkomité.

*Innstilling:*

Styret vil i løpet av 2023 konstituere en valgkomité.

**F.** Valg av 7 delegerte og varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

*Innstilling:*

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling. Ved forfall blant disse benyttes styrets 3. varamedlem, Jarle Tallaksen eller Kirsti Grønli.



Riihimäkeveien borettslag

**Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i  
Riihimäkeveien borettslag 29. mars 2023**

Innstillingen vil bli delt ut på møte, den 29.3.2023.



**Riihimäkiyeien Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Riihimäkiyeien Borettslag org.nr. 948391546



## Resultatregnskap 2022

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
<b>Inntekter</b>					
	1	15 999 323	15 919 000	15 901 471	17 586 511
	2	120 043	25 177	0	0
		<b>16 119 366</b>	<b>15 944 177</b>	<b>15 901 471</b>	<b>17 586 511</b>
<b>Kostnader</b>					
	3	943 265	918 975	960 544	969 850
	9	2 624	13 214	2 624	2 624
	4	366 576	425 288	362 665	396 269
		129 760	127 709	129 760	129 760
	5	3 745 451	1 946 198	6 087 719	27 794 500
		945 416	901 368	973 000	1 020 000
	6	4 247 970	4 520 938	5 000 931	4 487 262
		482 634	529 612	550 000	450 000
		3 099	991	2 500	2 500
	7	3 526 876	3 101 063	3 748 460	5 031 161
		3 045	2 200	4 000	4 000
	8	282 869	208 787	294 750	217 750
		<b>14 679 585</b>	<b>12 696 342</b>	<b>18 116 953</b>	<b>40 505 676</b>
		<b>1 439 781</b>	<b>3 247 834</b>	<b>-2 215 482</b>	<b>-22 919 165</b>
<b>Finansielle poster</b>					
		1 853	3 694	4 000	10 000
		621 973	438 177	594 000	594 000
		<b>-620 120</b>	<b>-434 483</b>	<b>-590 000</b>	<b>-584 000</b>
		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>	<b>-2 805 482</b>	<b>-23 503 165</b>
	11	819 661	2 813 351	0	0
		<b>819 661</b>	<b>2 813 351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Riihimäkiyeien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 15	38 538 832	38 538 832
Tomt	9, 15	3 835 517	3 835 517
Andre driftsmidler	9	0	2 624
Sum varige driftsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		42 374 349	42 376 973
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 328 310	939 791
Kundefordringer		37 359	86 095
Andre fordringer		99 525	116 093
Sum fordringer		2 465 194	1 141 980
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 168 882	7 168 968
Sum omløpsmidler		7 634 075	8 310 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>

Balanserapport 2022 for Riihimäkiyeien Borettslag



**Balanse 31.12.2022**

Riihimäkiyeien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	31 800	31 800
Ånnen egenkapital	11	14 650 623	13 830 962
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 682 423</b>	<b>13 862 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	24 080 695	26 385 652
Borettsinnskudd	12,14	8 930 400	8 930 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 011 095</b>	<b>35 316 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 133 264	1 234 210
Forskuddsbet felleskostn.		86 403	199 323
Ånnen kortsiktig gjeld		95 240	75 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 314 906</b>	<b>1 509 106</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 326 001</b>	<b>36 825 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 008 424</b>	<b>50 687 921</b>

Riihimäkiyeien Borettslag

  
Merethe Cresnes  
Styrets leder

  
Jon Petter Risa  
Styremedlem

  
Vera Rosa Birkenmayer  
Styremedlem

  
Kine Hamnes  
Styremedlem

  
Jeanett Ringstad-Skretting  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Riihimäkiyeien Borettslag



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forsikring	0	467 740	0	0
Generelle felleskostnader	12 184 122	11 746 404	12 078 271	13 578 271
Parkeringsplasser	914 880	910 680	925 200	1 110 240
Stipulerte avdrag	2 305 899	2 349 576	2 304 000	2 304 000
Stipulerte rentekostnader	594 422	444 600	594 000	594 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>15 999 323</b>	<b>15 919 000</b>	<b>15 901 471</b>	<b>17 586 511</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	120 043	1 992	0	0
Salgssum anleggsmidler,	0	23 185	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>120 043</b>	<b>25 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gjelder avregning Eiendomsskatt pga endret boligverdi 2021.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Motkonto for gruppe 52	0	-500	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	781 950	728 950	750 000	750 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	44 750	76 400	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	116 565	114 125	110 544	119 850
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>943 265</b>	<b>918 975</b>	<b>960 544</b>	<b>969 850</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter til bespising og reise ifbm konferansetur høsten 2022 ref note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	299 664	291 220	299 665	313 269
Juridisk rådgivning	49 219	5 250	30 000	50 000
Revisjon	10 000	10 000	10 500	10 500
Teknisk bistand	0	111 250	5 000	5 000
Tilleggstjenester	6 780	6 655	6 500	6 500
Vakthold	0	0	10 000	10 000
Vedlikeholdsplan	913	913	1 000	1 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>366 576</b>	<b>425 288</b>	<b>362 665</b>	<b>396 269</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	10 455	0	0
Brannsikring	5 563	40 324	10 000	210 000
Bygninger	41 759	733 053	3 405 000	870 000
Dugnad	17 753	1 614	0	0
Egenandel	0	10 000	50 000	30 000
Elektro	3 401 152	1 013 305	2 438 219	40 000
Garasjer	145 936	28 084	57 500	37 500
Utvendig anlegg	40 921	63 457	77 000	77 000
Ventilasjon	58 998	4 799	10 000	840 000
VVS	33 369	41 107	40 000	25 690 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>3 745 451</b>	<b>1 946 198</b>	<b>6 087 719</b>	<b>27 794 500</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	368 542	476 786	495 856	277 000
Kommunale avgifter	3 879 428	4 044 152	4 505 075	4 210 262
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>4 247 970</b>	<b>4 520 938</b>	<b>5 000 931</b>	<b>4 487 262</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	41 035	34 328	30 000	30 000
Renhold	387 289	497 037	467 350	401 000
Sameie/velforening	2 284 825	1 633 069	2 363 020	3 635 938
Søppeltømming / container	127 386	252 905	133 000	133 000
Vaktmester	686 341	683 724	755 090	831 223
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 526 876</b>	<b>3 101 063</b>	<b>3 748 460</b>	<b>5 031 161</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	3 535	5 000	5 000
Kontormaskiner	5 995	5 795	5 000	13 000
Nøkler, låser, skilt	104 705	27 163	100 000	15 000
Renhold	6 063	4 557	0	0
Verktøy og redskaper	160	4 308	5 000	5 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>116 923</b>	<b>45 359</b>	<b>115 000</b>	<b>38 000</b>
Annet	0	19 865	0	0
Aviser, bøker, tidsskrift	0	1 600	0	0
Generalforsamling	20 079	21 416	31 750	31 750
Kostnader tillitsvalgte	96 207	61 745	50 000	50 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Lisenser/software	17 874	16 376	17 000	17 000
Rekvisita	9 333	15 566	8 000	8 000
Velferd	10 326	13 352	59 000	59 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>153 819</b>	<b>149 921</b>	<b>170 750</b>	<b>170 750</b>
Gave, ikke	2 038	5 859	5 000	5 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	10 090	7 649	4 000	4 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>12 127</b>	<b>13 508</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>282 869</b>	<b>208 787</b>	<b>294 750</b>	<b>217 750</b>



## Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Kontormaskiner	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 930 214	54 919	36 608 618	3 835 517
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 930 214	54 919	36 608 618	3 835 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	54 919	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 930 214	0	36 608 618	3 835 517
Årets avskrivninger :	0	2 624	0	0
Antatt levetid i år :		5		

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 31 800 fordelt på 318 à kr. 100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	13 830 962	11 017 611
Tilført til/fra EK fra årets resultat	819 661	2 813 351
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 650 623	13 830 962

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 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	24 080 695	26 385 652
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>24 080 695</b>	<b>26 385 652</b>

## Note 13 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927036252</b>
<b>Lånetype:</b>	<b>Annuitet</b>
<b>Opptaksår:</b>	<b>2020</b>
<b>Rentesats:</b>	<b>3,70 %</b>
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>30.03.2032</b>
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>29 900 000</b>
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	<b>26 385 652</b>
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>2 304 957</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>24 080 695</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	<b>11 995 383</b>

## 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 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 011 095	35 316 052
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	42 374 349	42 374 349
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	84 930 400	84 930 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 16 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>6 801 842</b>	<b>6 232 828</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	819 661	2 813 351
Årets avskrivninger	2 624	13 214
Årets investeringer	0	-95 600
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 304 957	-2 353 152
B. Årets endring i disponible midler	-1 482 672	569 013
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>5 319 169</b>	<b>6 801 841</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 634 075	8 310 948
- Kortsiktig gjeld	2 314 906	1 509 106
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>5 319 169</b>	<b>6 801 842</b>

## Note 17 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 318/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap. Det samme gjelder samlede gjeld i Sameiet Skjetten Garasjehus, hvor vår andel er 156/221 deler.



Til generalforsamlingen i Riihimäkiyeien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riihimäkiyeien Borettslag som viser et overskudd på NOK 819 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 9. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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 Bypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.03.2023 11.27.27

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.