



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 181 632
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922181632

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 291 297	3 418 213
Sum inntekter		3 291 297	3 418 213
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		3 254 336	2 949 514
Sum kostnader		3 414 076	3 086 434
Driftsresultat		-122 779	331 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 629	5 008
Sum finansinntekter		4 629	5 008
Annen finanskostnad			2 435
Sum finanskostnader		0	2 435
Netto finans		4 629	2 573
Resultat før skattekostnad		-118 150	334 351
Årsresultat		-118 150	334 351
Totalresultat		-118 150	334 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-118 150	334 351
Sum overføringer og disponeringer		-118 150	334 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		19 194	16 912
Andre fordringer		35 136	75 159
Sum fordringer		54 330	92 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 486	981 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 486	981 986
Sum omløpsmidler		895 816	1 074 057
SUM EIENDELER		895 816	1 074 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		699 750	817 900
Sum opptjent egenkapital		699 750	817 900
Sum egenkapital		699 750	817 900
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		186 074	240 370
Annen kortsiktig gjeld		9 992	15 787
Sum kortsiktig gjeld		196 066	256 157
Sum gjeld		196 066	256 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		895 816	1 074 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445674

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 181 632
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 291 297	3 418 213
Sum inntekter		3 291 297	3 418 213
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	136 920
Annen driftskostnad		3 254 336	2 949 514
Sum kostnader		3 414 076	3 086 434
Driftsresultat		-122 779	331 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 629	5 008
Sum finansinntekter		4 629	5 008
Annen finanskostnad			2 435
Sum finanskostnader		0	2 435
Netto finans		4 629	2 573
Resultat før skattekostnad		-118 150	334 351
Årsresultat		-118 150	334 351
Totalresultat		-118 150	334 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-118 150	334 351
Sum overføringer og disponeringer		-118 150	334 351



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		19 194	16 912
Andre fordringer		35 136	75 159
Sum fordringer		54 330	92 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 486	981 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 486	981 986
Sum omløpsmidler		895 816	1 074 057
SUM EIENDELER		895 816	1 074 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		699 750	817 900
Sum opptjent egenkapital		699 750	817 900



Sum egenkapital	699 750	817 900
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	186 074	240 370
Annen kortsiktig gjeld	9 992	15 787
Sum kortsiktig gjeld	196 066	256 157
Sum gjeld	196 066	256 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	895 816	1 074 057



Organisasjonsnr: 922 181 632
RÅHOLTÅSEN 2 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2102
RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i RÅHOLTÅSEN 2 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Gladbakk Kafe, Gladbakkvegen 56, 2070 Råholt.

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. Velge ett av tre styremedlemmer for ett år ifm valg 2025
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RÅHOLTÅSEN 2 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 årets negative resultat dekkes opp av boligsameiets egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 225_pades.pdf
- 2. 2102 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
- 3. 2102 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140 000



Sak 7

Velge ett av tre styremedlemmer for ett år ifm valg 2025

Forslag fremmet av:

Henning Willads Røstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes punkt 7-1 (2) ble endret etter årsmøte 2024 for å gi mulighet for at styreleder kan sitte i ett år, for å lette rekruttering. Blant styremedlemmer nå, så er det en skjevhet i turnover, da 3 av 4 styremedlemmer da skal byttes ut i 2025. Dette kommer som et resultat av at styreleder 23-24 opprinnelig var valgt som styremedlem i samme periode.

Foreslår at vi velger 1 av disse 3 medlemmene for ett år, slik at det blir en jevnere utskiftningsrate på styremedlemmer, uten å endre vedtektene. Dette kan slik jeg forstår det dispenseres for valg 2025 med 2/3 flertall fra årsmøtet (samme flertall som kreves for endring av vedtekter). Må dobbeltsjekkes mot OBOS.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 7-1 (2) fravikes i forbindelse med valg 2025 i form av at én av tre styremedlemmer velges for ett år, mot de normale to årene som vedtektene krever. Dette for å oppnå en jevnere utskiftningsrate av styremedlemmer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Sittende styre har i perioden avholdt ni styremøter, der det til sammen er behandlet til sammen 71 saker. HMS og gjennomgang av økonomi har vært faste punkter på agendaen i styremøtene.

Fra 1. januar 2025 har styret inngått ny avtale om driftstjenester med Areal Management Service AS (AMSAS). Denne avtalen erstatter den tidligere avtalen sameiet hadde med TOMA. Bakgrunnen for byttet er at flere beboere har uttrykt misnøye med leveransene fra TOMA, og styret har brukt mye tid og ressurser på å følge opp avtalen. AMSAS leverer i hovedsak de samme tjenestene, inkludert driftstekniker (vaktmester), renhold, vinterdrift (brøyting, strøing m.m.) og vår/sommerdrift (garasjerengjøring, gressklipping, lusing, vedlikehold av brostein, trimming av hekk m.m.).

MER har sagt opp avtalen om levering av ladeanlegg med virkning fra 1. desember 2024. Styret har valgt Wattif som ny leverandør. Avtalen med Wattif er tilnærmet lik den vi hadde med MER, men med én viktig forbedring: spotprisbasert lading. Med spotlading følger ladeprisen svingningene i strømprisen, og sameiet trenger derfor ikke sette egne ladepriser for å dekke kostnadene. I tillegg får beboerne 10 % rabatt på bruk av MERs hurtigladdere i 2025, som en del av overgangsperioden. Strømsøtte trekkes automatisk fra ladebeløpet ifølge avtalen med Wattif. Wattif ble etablert i 2021, og er i dag den største aktøren innen elbillading i Norge og Norden.

Sameiet vårt er fortsatt relativt nytt, og det har ikke vært behov for vedlikeholdsarbeid av større omfang. Styret har imidlertid fulgt opp to viktige reklamasjonssaker:

1. Fukt og vanninntrengning

Det har vært problemer med vann i garasje og enkelte boder, samt kondens og svartesoppdannelse i garasje -1. Problemene ble i stor grad knyttet til dårlig ventilasjon, som nå er utbedret. Saken er løst i minnelighet, og styret har hatt et godt samarbeid med utbygger om videre oppfølging.

2. Lysarmaturer

Styret kom til enighet med utbygger om utskifting av armaturer i fellesområdene (utenom garasjer og boder), og dette ble gjennomført i perioden. Det gjenstår fortsatt dialog med utbygger om armaturer i garasjeanlegg og boder, og styret håper på en snarlig løsning.

Styret ønsker å bidra til et hyggelig og trygt bomiljø. I perioden er det blant annet gjennomført:

- Beplantning i krukker ved inngangspartier og på felles takterrasse
- Forbedret skilting med tydelig nummerering av blokkene for enklere orientering

Styret har iverksatt årsmøtevedtak om utleie av inntil fem parkeringsplasser i garasjeanlegget. Erfaringene med ordningen så langt har vært positive.

Det har vært gjentatte og uønskede utløsninger av brannalarmen i bygg 112, ofte på svært ugunstige tidspunkt. Etter undersøkelser er problemet trolig sporet til trykkfall i sprinkleranlegget. Flere tiltak er gjennomført, og det ser nå ut til at problemet er løst. Styret har også arbeidet med forbedringer i brannvarslingssystemet generelt, og alle beboere har fått tilbud om 5-årskontroll av brannslukningsapparat utført av fagkyndig person.

Som de fleste sikkert har fått med seg, er det igangsatt bygging av nye blokker på Råholtåsen. Dette vil i tiden fremover medføre økt støy, støv og anleggstrafikk. Det har vært dialog med utbygger for å sikre at det tas hensyn til beboerne i byggeperioden.



Til årsmøtet i Råholtåsen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Råholtåsen 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 118 150. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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.

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: finanspost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 14. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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: finanpost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.04.2025 12:54:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på regnskapsposten drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sum driftskostnader utgjør kr. 3 414 076 som er kr. 456 076 mer enn budsjettet. Merforbruket skyldes i hovedsak økte utgifter til drift og vedlikehold, blant annet knyttet til uforutsette hendelser med heisanlegget og lekkasje takvann i kjeller. Det har også i år vært noe konsulentbistand i forbindelse med reklamasjonssaker. Kommunale avgifter har vært høyere enn budsjettet.

Regnskapsresultatet ble kr. 599 150 svakere enn budsjettet. Felleskostnadene har for flere år ikke blitt indeksregulert og styret har derfor besluttet å øke felleskostnadene med 5 prosent fra 2025.

Regnskapsposten Andre driftsinntekter, kr. 48 769, gjelder overføring fra Mer Norge AS vedrørende beboeres innbetalinger gjennom året vedrørende elbillading. Overføringen går til dekning av sameiets strømkostnader tilknyttet elbillading.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital (egenkapital) pr. 31.12.2024. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 699 750. Styret vurderer å avsette deler av arbeidskapitalen til framtidig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Eidsvoll kommune

Det er budsjettet med kostnader til vann- og avløpsavgift knyttet til vann- og avløp i sameiets fellesarealer. Den enkelte seksjonseier betaler selv kommunale avgifter for sin seksjon til kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene er budsjettet på omtrent samme nivå som i 2024. Vi forventer at strømtøtten 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 2024.

Drift og vedlikehold samt andre driftsutgifter

Budsjetterte utgifter må ses samlet.

Lån

Råholtåsen 2 Boligsameie har ikke lån.

Innkrevde felleskostnader

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader for året 2025 på 5%. Dette for å dekke inn økte leverandørkostnader.

Resultat

Estimert driftsoverskudd for 2025 er budsjettet til kr. 389 000.



RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 181 632, KUNDENR. 2102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 230 528	3 335 346	3 338 000	3 338 000
Garasjer	9	12 000	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		48 769	0	0	0
Andre inntekter		0	82 867	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 291 297	3 418 213	3 438 000	3 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-140 000	-120 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-11 969	-8 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 845	-129 005	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-44 663	-97 300	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-792 228	-485 453	-282 000	-290 000
Forsikringer		-211 407	-184 289	-195 000	-234 000
Kommunale avgifter	8	-53 973	-7 341	-6 000	-7 000
Energi/fyring	10	-1 085 271	-1 168 410	-1 110 000	-1 110 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 520	-339 120	-340 000	-354 000
Andre driftskostnader	11	-574 460	-529 722	-718 000	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 414 076	-3 086 434	-2 958 000	-3 050 000
DRIFTSRESULTAT		-122 779	331 779	480 000	388 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 629	5 008	1 000	1 000
Finanskostnader		0	-2 435	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 629	2 573	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-118 150	334 351	481 000	389 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	334 351		
Fra opptjent egenkapital		-118 150	0		



RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 181 632, KUNDENR. 2102

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 194	16 912
Forskuddsbetalte kostnader		35 136	37 658
Andre kortsiktige fordringer		0	37 501
Driftskonto OBOS-banken		841 486	981 986
SUM OMLØPSMIDLER		895 816	1 074 057
SUM EIENDELER		895 816	1 074 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		699 750	817 900
SUM EGENKAPITAL		699 750	817 900
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 992	15 787
Leverandørgjeld		186 074	240 370
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 066	256 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		895 816	1 074 057
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Eidsvoll, __. __. 2025			
Styret i Råholtåsen 2 Boligsameie			
Petter Kristensen	Roar Kristensen	Marius Larsen	
Rolf-Ingar Holter Larsen	Svein-Martin Storøy		

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 844 336
TV/bredbånd	340 692
Kontingent huseierlag	45 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 230 528

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 187, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 969.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 475
SUM KONSULENTHONORAR	-44 663

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 241
Drift/vedlikehold VVS	-93 892
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 193
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 854
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 925
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-792 228

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 973
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-53 973

NOTE: 9**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter garasje	12 000
SUM INNETEKTER GARASJER	12 000

SUM GARASJER**12 000****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-262 975
Fjernvarme	-822 297
SUM ENERGI / FYRING	-1 085 271



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Annet driftsmateriale	-1 575
Lyspærer og sikringer	-1 842
Vaktmestertjenester	-63 504
Renhold ved firmaer	-216 225
Snørydding	-95 026
Gressklipping	-65 313
Andre fremmede tjenester	-22 749
Andre kostnader tillitsvalgte	-187
Andre kontorkostnader	-147
Kontingenter	-100 996
Bank- og kortgebyr	-3 269
Velferdskostnader	-1 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 460

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 277
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	4 629



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 2102 Selskapsnavn: RÅHOLTÅSEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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