



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 534 320
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Usbl avd. Romerike Storgata 14A 2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 068 274	2 940 252
Annen driftsinntekt	2	149 918	74 296
Sum inntekter		3 218 192	3 014 548
Kostnader			
Lønnskostnad	3	182 560	202 905
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 990 141	2 289 564
Sum kostnader		3 172 701	2 492 469
Driftsresultat		45 491	522 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	104
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		409 568	225 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-409 475	-225 804
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-363 984	296 275
Totalresultat		-363 984	296 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-363 984	296 275
Sum overføringer og disponeringer		-363 984	296 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	14 778 616	14 778 616
Sum varige driftsmidler		14 778 616	14 778 616
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 778 616	14 778 616
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 494	5 190
Andre fordringer		482 689	461 722
Sum fordringer		488 183	466 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		689 301	1 330 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 301	1 330 009
Sum omløpsmidler		1 177 485	1 796 921
SUM EIENDELER		15 956 101	16 575 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	4 554 621	4 918 606
Sum opptjent egenkapital		4 554 621	4 918 606
Sum egenkapital		4 559 221	4 923 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 855 062	9 026 629
Øvrig langsiktig gjeld	13	2 167 700	2 167 700
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 022 762	11 194 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 294	453 628
Annen kortsiktig gjeld	15	23 824	4 375
Sum kortsiktig gjeld		374 118	458 003
Sum gjeld		11 396 880	11 652 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 956 101	16 575 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566097

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 534 320
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 534 320
SLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 068 274	2 940 252
Annen driftsinntekt	2	149 918	74 296
Sum inntekter		3 218 192	3 014 548
Kostnader			
Lønnskostnad	3	182 560	202 905
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 990 141	2 289 564
Sum kostnader		3 172 701	2 492 469
Driftsresultat		45 491	522 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	104
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		409 568	225 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-409 475	-225 804
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-363 984	296 275
Totalresultat		-363 984	296 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-363 984	296 275
Sum overføringer og disponeringer		-363 984	296 275



Organisasjonsnr: 948 534 320
SLETTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9			
Sum varige driftsmidler		14 778 616	14 778 616
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 778 616	14 778 616
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 494	5 190
Andre fordringer		482 689	461 722
Sum fordringer		488 183	466 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 301	1 330 009
Sum omløpsmidler		1 177 485	1 796 921
SUM EIENDELER		15 956 101	16 575 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 10		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11	4 554 621	4 918 606
Sum opptjent egenkapital		4 554 621	4 918 606
Sum egenkapital		4 559 221	4 923 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 855 062	9 026 629
Øvrig langsiktig gjeld	13	2 167 700	2 167 700
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 022 762	11 194 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 294	453 628
Annen kortsiktig gjeld	15	23 824	4 375
Sum kortsiktig gjeld		374 118	458 003
Sum gjeld		11 396 880	11 652 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 956 101	16 575 538



Organisasjonsnr: 948 534 320
SLETTA 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		17831.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		25074.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



160000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		202905.00

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 ordinær generalforsamling 11.04.2024 for 266 Sletta Borettslag.

Møtested: Olavsgaard Konferransesenter

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Styrehonorar

Sak 6: Innsendt forslag fra Lars Fjelsgaard

Sak 7: Endring av forretningsfører



Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Nestleder Vegard Sunde velges til møteleder. Tone Robertsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 3 218 192 (mot budsjett 3 050 396)

Utgifter: 3 582 176 (mot budsjett 2 848 298)

Resultat: -363 984 (mot budsjett 202 098)

Resultatet grunnes av en utbedring av stor vannlekkasje. Det har ennå ikke kommet forsikringsoppgjør på denne saken.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styret informerer

"Styrets rapport angående foregående år til orientering."

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)** :

- Tor Ivar Johannessen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Tobias Torstensen
- Benjamin Schofield

Kandidater til **Styremedlem (2år)**:



- Vegard Sunde

Kandidater til **Varamedlem (1år)**:

- Tobias Dugstad Ellingsen
- Ellen Walde
- Sultan Omar
- Ida Caroline Ødemark
- Kjell Rune Aase

Kandidater til **Valgkomite**:

- Bent Helge Ski
- Lars Fjeldsgaard

Kandidater til **Boris generalforsamling**:

- Tor Ivar Johannessen

Kandidater til **varadelegat Bori generalforsamling**:

- Vegard Sunde

Sak 5: Styrehonorar

Styre velger å ikke øke styrehonraret Beholder 160000kr som det har vært de siste årene.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 160000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Innsendt forslag fra Lars Fjelsgaard

Jeg foreslår at den enkelte beboer selv skal være ansvarlig for å melde forsikringssaker til vårt forsikringsselskap.

Styret skal påse at oppdaterte forsikringsvilkår, polisenummer, kundenummer og kontaktinfo er lett tilgjengelige.

Dersom det er behov skal styret bistå beboerne.

Styret informerer

Dette er allerede mulig i dag. Dette er ikke en Generalforsamlings sak. Men vi vil ta dette som



egen sak på beboer møtet.

Sak 7: Endring av forretningsfører

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Fristilles fra Bori kontrakt

Mot

Ingen endring



Sletta Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sletta Borettslag org.nr. 948534320



Resultatregnskap 2023

Sletta Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 068 274	2 940 252	3 050 396	3 430 172
Annen driftsinntekt	2	149 918	74 296	0	148 800
Sum driftsinntekter		3 218 192	3 014 548	3 050 396	3 578 972
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	202 905	182 560	182 560
Konsulenttjenester	4	151 726	101 455	125 797	184 000
Kontingenter		19 683	18 770	18 770	22 440
Rep og vedlikehold	5	739 954	326 559	214 850	319 000
Forsikringer		299 740	263 870	289 745	330 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 271 974	1 026 388	1 098 200	1 500 000
Energi og fyring		148 265	150 344	50 000	160 000
Kabel-TV og telefoni		1 620	1 246	1 500	2 000
Driftskostnader	7	36 223	130 306	151 100	40 000
Leiekostnader		7 989	16 934	10 000	0
Kostnader til fellessameier		229 094	208 182	0	270 193
Andre driftskostnader	8	83 873	45 511	304 276	54 400
Sum driftskostnader		3 172 701	2 492 469	2 446 798	3 064 593
Driftsresultat før finansposter		45 491	522 079	603 598	514 379
Finansielle poster					
Finansinntekt		93	104	500	0
Finanskostnad		409 568	225 908	402 000	522 000
Sum finansposter		-409 475	-225 804	-401 500	-522 000
Årsresultat		-363 984	296 275	202 098	-7 621
Overført til annen egenkapital	11	-363 984	296 275	0	0
Sum disponering		-363 984	296 275	0	0

Resultatrapport 2023 for Sletta Borettslag



Balanse 31.12.2023

Sletta Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	12 452 418	12 452 418
Tomt	9	2 326 198	2 326 198
Sum varige driftsmidler		14 778 616	14 778 616
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		14 778 616	14 778 616
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		456 904	447 346
Kundefordringer		5 494	5 191
Andre fordringer		25 786	14 376
Sum fordringer		488 183	466 912
Bankinnskudd, kasse o.l.		689 301	1 330 009
Sum omløpsmidler		1 177 485	1 796 921
SUM EIENDELER		15 956 101	16 575 538

Balanserapport 2023 for Sletta Borettslag



Balanse 31.12.2023

Sletta Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 600	4 600
Annen egenkapital	11	4 554 621	4 918 606
Sum egenkapital		4 559 221	4 923 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	8 855 062	9 026 629
Borettsinnskudd	13, 14	2 167 700	2 167 700
Sum langsiktig gjeld		11 022 762	11 194 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 294	453 628
Annen kortsiktig gjeld	15	23 824	4 375
Sum kortsiktig gjeld		374 118	458 003
Sum gjeld		11 396 880	11 652 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 956 101	16 575 538

Sletta Borettslag

Tone Robertsen
Styrets leder

Vegard Sunde
Styremedlem

Tor Ivar Johannessen
Styremedlem

Solfrid Hansen Pretorius
Styremedlem

Johan Meland
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sletta Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	2 463 576	2 375 256	2 463 576	2 739 352
Stipulerte renter	401 856	205 896	402 000	522 000
Stipulerte avdrag	167 256	230 736	167 000	151 000
El-bil	17 766	110 544	0	0
Tilbygg	17 820	17 820	17 820	17 820
Sum felleskostnader	3 068 274	2 940 252	3 050 396	3 430 172

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	149 918	74 296	0	148 800
Sum andre driftsinntekter	149 918	74 296	0	148 800



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	15 600	0	0
Feriepenger	0	2 231	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	24 760	22 560	22 560
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	315	0	0
Sum lønnskostnader	182 560	202 905	182 560	182 560

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 900	4 900	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar	86 143	83 792	87 597	90 000
Andre forvaltningstjenester	0	420	2 000	3 000
Juridisk bistand	24 908	5 172	0	25 000
Teknisk bistand	35 776	6 258	30 000	60 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
Sum konsulenttjenester	151 726	101 455	125 797	184 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	350 812	160 361	100 000	90 000
Vedlikehold VVS	9 688	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	110 832	30 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	275 252	0	0	140 000
Vedlikehold garasjer	81 943	9 533	30 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	22 259	20 894	22 350	25 000
Dugnadskostnader	0	3 159	2 500	4 000
Egenandel forsikringsskader	0	21 780	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	739 954	326 559	214 850	319 000

Vedlikehold utvendig anlegg er blant andre vaktmestertjenester, se budsjett note 8.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 097 540	886 290	948 300	1 300 000
Eiendomsskatt	174 434	140 098	149 900	200 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 271 974	1 026 388	1 098 200	1 500 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	107 400	126 600	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	36 223	22 906	24 500	40 000
Sum driftskostnader	36 223	130 306	151 100	40 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	20 900	1 833	0	0
Søppeltømming/containerer	30 801	22 137	25 000	34 000
Lyspærer, sikringer etc	210	298	0	0
Driftskostnader	0	0	254 876	0
Verktøy og redskaper	7 120	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	0
Kontorrekvisita	0	1 099	2 500	0
Kostnader tillitsvalgte	0	4 181	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	12 859	12 025	12 000	14 000
Velferdskostnader	5 186	0	1 500	1 000
Gave, ikke	4 394	1 539	2 000	3 000
Øredifferanser	2	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	83 873	45 511	304 276	54 400

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparater	Tomter	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	52 126	2 326 198	4 288 237	8 164 181
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 126	2 326 198	4 288 237	8 164 181
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 126	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	2 326 198	4 288 198	8 164 181
Anskaffelsesår	2011	1972	1972	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

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. 4 600 fordelt på 46 à kr. 100.



Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	4 918 606	4 622 331
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-363 984	296 275
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 554 621	4 918 606

Note 12 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 29

år Opprinnelig 2021

9 500 000

Nedbetalt tidligere

473 371

Nedbetalt i år

171 567

Lånesaldo 31.12

8 855 062

Beregnet innfrielsesdato: 08.10.2050

Sum langsiktig gjeld

8 855 062

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 022 762	11 194 329
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	14 778 616	14 778 616
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 667 700	31 667 700

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	315
Skyldig feriepenger	0	2 231
Påløpt rente	2 644	1 830
Andre påløpte kostnader	13 191	0
Annen kortsiktig gjeld	7 989	0
Sum annen kortsiktig gjeld	23 824	4 375

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 338 918	1 273 139
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-363 984	296 275
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-171 567	-230 496
B. Årets endring i disponible midler	-535 551	65 779
C. Disponible midler 31.12	803 367	1 338 918
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 177 485	1 796 921
- Kortsiktig gjeld	374 118	458 003
= Disponible midler 31.12	803 367	1 338 918

Note 17 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 46/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



266 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Sunde, Vegard **2024-03-15**

Identifikasjon

 bankID Sunde, Vegard

Navn Dato
Hansen, Solfrid **2024-03-15**

Identifikasjon

 bankID Hansen, Solfrid

Navn Dato
Meland, Johan **2024-03-15**

Identifikasjon

 bankID Meland, Johan

Navn Dato
Robertsen, Tone **2024-03-15**

Identifikasjon

 bankID Robertsen, Tone

Navn Dato
Johannessen, Tor Ivar **2024-03-15**

Identifikasjon

 bankID Johannessen, Tor Ivar



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



Til generalforsamlingen i Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sletta Borettslag som viser et underskudd på NOK 363 984. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 18. mars 2024
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03/18/2024 19:35:21

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.



Fellesorganet for Skjettenbyen Årsberetning for 2023

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er stiftet med bakgrunn i bestemmelser tatt inn i borettslagenes skjøter. FO er et interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen og har som overordnet formål å ivareta samarbeidet mellom lagene. FO kan ta opp og behandle andre saker som er av felles interesse for beboere i Skjettenbyen.

FO har 12 medlemmer med personlig varamedlem. Hvert borettslag oppnevner 1 medlem med varamedlem med 1 års funksjonstid. FO legger hvert år, før utgangen av 1. kvartal, frem en årsmelding for borettslagene med regnskap for siste periode.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av borettslagenes felles eide arealer i Skjettenbyen og administrerer derfor en felles vedlikeholdskontrakt for uteområdene. Dette omfatter bl.a. gressklipping, gjødsling, snøbrøyting og strøing. Arbeidet ivaretas av FOs *Miljøutvalg*.

Videre er FO ansvarlig for drift, vedlikehold og utbygging av vårt felles kabel-TV anlegg. FO fremforhandler, på vegne av 1824 boenheter, en gunstig fellesavtale på TV, bredbånd og VoIP. Arbeidet ivaretas av FOs *TV- og internettutvalg*.

FO har i perioden juni 2023 – mai 2024 hatt følgende sammensetning:

Trude Steen	Alingsåsveien brl	Medlem
Kjetil Teigen	Gjelleråsen brl	Medlem
Dagfinn M. Jensen	Glostrupveien brl	Medlem
Hans Finstad	Karisveien brl	Medlem
Nina Enger	Landskronaveien brl	Medlem
Odd Reinlie	Nordbyveien brl	Medlem
Geir Halvorsen	Nordensvei brl	Medlem
Merethe Gresnes	Riihimäkiveien brl	Medlem
Jon Petter Risa	Riihimäkiveien brl	Nestleder & sekr.
Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl	Medlem
Tone Robertsen	Sletta brl	Medlem
Tom Johansen	Tårnbyveien Nord brl	Medlem
Asgeir Spange Brekke	Tårnbyveien Syd brl	Medlem og leder

Hovedstyret for FO består av:

Asgeir Spange Brekke	Leder
Jon Petter Risa	Nestleder & sekretær

I 2023 avholdt hovedstyret 3 møter. FO avholdt 13 møter.

I 2024 har FO avholdt 2 møter da årsmeldingen ble godkjent og det gjenstår 4 planlagte møter frem til sommeren.

I tillegg har hovedstyret hatt diverse møter med bl.a. kommunen for å informere om FO, samt for å holde dialog med myndigheter på vegne av FO.

Noen av oppgavene som FO har utført eller deltatt i:**"2013 Musikkfest":**

Musikkfesten markerte slutten på kommunens områdesatsning på Skjetten. Den ble avholdt på gressbanen i Karisveien 27. og 28.5.2022. Det ble så startet en egen forening for denne musikkfesten og tanken var at dette skulle bli en årlig begivenhet fremover. Av ukjente årsaker ble dessverre ikke musikkfesten avholdt i 2023.

Fellesområdene:

Det ble foretatt en del opprydding av kratt, og kvisting av trær, i Trekantparken mellom Tårnbyveien Syd og Alingsåsveien høsten 2023. Ut over dette er det ikke gjennomført tiltak ut over vanlig gressklipping og lignende.

Oppdatering av vedtektene:

FOs vedtekter var fra 1992 og FO satte ned en arbeidsgruppe som i november 2022 sendte ut et nytt og oppdatert vedtektssett til de 12 borettslagsstyrene for gjennomgang og kommentarer. De nye vedtekter ble vedtatt 7.3.2023.

Kommunale utgifter:

I forbindelse med kommunesammenslåingen har de kommunale avgiftene fra 2019 økt kraftig. Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt vil ha en forventelig høyere årlig økning enn konsumprisindeksen med en årlig økning ca. + 8 % frem til 2030.

Ytterligere sortering av avfall, med egen avfallsbeholder for "grønne poser", skal i utgangspunktet iverksettes i Lillestrøm kommune fra 2024. Borettslagene må således gjennomgå hvilke muligheter og alternativer de har.

Skjettenhåndboken og teknisk byggeforskrift (TEK10 og TEK17):

Kommunen skal ikke behandle påbygninger m.m. i rekkehuslagene uten at det er godkjent av styret som er grunneier.

Kommunens byggesaksavdeling har ovenfor FO bekreftet at det er TEK10 som skal følges ved kubepåbygging i Skjettenbyen i forhold til isoleringstykkelser i vegger & tak.

Etablerte normer og regler skal følges, slik som Skjettenhåndboken. Tidligere og nåværende styre har innimellom har tøyd reglene som er angitt i håndboken.

På sikt vil dette føre til flere og flere problemer, både for eget lag som andre. Styrene bør være restriktive med å tillate utbygging m.m. som går på tvers av håndboken.

Flere rekkehuslag mener at det bør foretas en revisjon av byggesakspapirene og prosessen mellom andelseier vs. styret (bygningseier) vs. kommunens byggesaksavdeling. Dette arbeidet er tenkt påstartet i 2024.

Klage på hvordan eiendomsskatten beregnes:

FO følger en rettssak tett i Elverum, hvorpå et borettslag har tatt ut stevning mot Elverum kommune på samme årsak og grunnlag som brukes av Lillestrøm kommune. Den ble behandlet i tingretten i april 2023, hvorpå borettslaget fikk medhold i sitt syn. Elverum kommune valgte å anke saken videre til lagmannsretten. Saken var oppe for lagmannsretten i midten av oktober 2023 som opprettholdt tingrettens syn, d.v.s. dom i favør av borettslaget.

Elverum kommune har valgt i november 2023 å klage saken inn for Høyesteretts Ankeutvalg. Det er i skrivende stund uklart om saken slipper inn for Høyesterett.

FO valgte i 2022, via Karisveien borettslag, å klage på utregningsmetoden som Lillestrøm kommune bruker i forbindelse med beregning av eiendomsskatten, som er den samme som Elverum kommune har benyttet. Det er usikkerhet rundt om avdragene er feilaktig beregnet og at disse skulle vært høyere, d.v.s. at totalregningen til borettslagene dermed skulle vært lavere.

Karisveien borettslag, sammen med to andre i kommunen, har tatt ut stevning (søksmål) mot kommunen og skal føre sak i Romerike og Glåmdalen tingrett i juni 2024.

I 2023 klagde 10 av de øvrige borettslagene i FO på utregningsmetoden. Etter to administrative avslag fra kommunen så må nå disse 10 følge samme saksgang som Karisveien borettslag, d.v.s. ta ut et søksmål mot Lillestrøm kommune senest 20.3.2024.



FOs rigg i Tårnbyveien 382 ("vaktmesterområde"):

FO fikk 2.5.2023 fornyet dispensasjon for 10 år frem i tid, men med det vilkår at riggen måtte være fjernet og tomten tilbakestilt om 10 år, d.v.s. senest 2.5.2033. Dette var vilkår som FO ikke kunne godta, som har klagt på vedtaket inn til Statsforvalteren for Viken pr. 21.5.2023. Lillestrøm kommune brukte hele 25 uker før de sendte saken videre til Statsforvalteren. Avgjørelse fra Statsforvalteren forventes å foreligge våren 2024.

FO ønsket å omregulere tomten til "Bebyggelse og anlegg" i fm revisjon av kommuneplanen. Dette ble ikke anbefalt av rådmannen, jf formannskapsmøte 24.10.2018 og sak PS 18/192. Kommunen skriver i sin vurdering at dagens virksomhet er søkt og behandlet, er lovlig og kan fortsette, og det er dette som er det viktigste for FO. Dette har tydeligvis byggesaksavdelingen i 2023 valgt å se bort i fra når FO søkte om fornyet dispensasjon.

Øvrig:

FO har jobbet med saker av allmenn interesse og vi har god kontakt med myndighetene, som kommunen, Statens Vegvesen, fylkeskommunen m.fl.

FO forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses å være normalt for et fellesorgan.

For øvrig informasjon om FO sitt arbeid henvises de respektive borettslags styrer. Styrene sitter på referat fra alle møter i FO. Av bl.a. forretningshensyn vil det være saker og informasjon som til tider må holdes internt i FO.

Revisor:

Revisors honorar er på kr. 4.125,- og gjelder utelukkende ordinær revisjon.

Regnskap:

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt under denne forutsetningen.

Totalt for 2023 er det utbetalt kr. 598.700,- i styre-, utvalgs- og prosjekthonorar. I tillegg kommer lovpålagt arbeidsgiveravgift og feriepengegrunnlag.

Det har ikke skjedd vesentlige forhold fra 31.12.2023 til styrets årsberetning er avgitt.

FO bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2023 er sendt til forretningsfører. Årsmeldingen ble godkjent på FOs møte nr. 2/2024.



Skjetten, 31.12.2023 / 6.2.2024
Fellesorganet for Skjettenbyen

	Trude Steen	Alingsåsveien brl
	Kjetil Teigen	Gjelleråsen brl
	Dagfinn M. Jensen	Glostrupveien brl
	Hans Finstad	Karisveien brl
	Nina Enger	Landskronaveien brl
	Odd Reinlie	Nordbyveien brl
	Geir Halvorsen	Nordensvei brl
	Merethe Gresnes	Riihimäkiyeien brl
	Bjørnar Myrvang Granhus	Senter brl
	Tone Robertsen	Sletta brl
	For Tom Johansen	Tårnbyveien Nord brl
	Asgeir Spange Brekke	Tårnbyveien Syd brl



Årsberetning for 2023 fra Miljøutvalget i FO

Utvalget har i perioden bestått av:
Merethe Gresnes, Riihimäkiveien BRL
Terje Ferstad, Gjelleråsen BRL
Dagfinn Jensen, Glostrupveien BRL (Leder)

Det har vært avholdt 13 møter i 2023.

Skøytedisko i Glostrupdumpa

Skøytedisko 'n ble avholdt torsdag 2. februar og med stort oppmøte og på mange måter et meget vellykket arrangement, med mange positive tilbakemeldinger. Vi hadde med oss Røde Kors noe som også vil være med videre.

Diverse miljøaktiviteter

Miljøutvalget har god dialog med kommune og politi for å opprettholde en god adferd i trafikken i Skjettenbyen.
Miljøutvalget har videre hatt tett dialog med Roger Olsen, som har ansvaret for blant annet klipping av gress i sommerhalvåret og snøbrøyting/strøing i vintersesongen.
Miljøutvalget har arrangert fellesmøte med alle som jobber med miljøraker i de ulike borettslagene.

Miljøstasjon ved Skjetten Nærseier.

Miljøutvalget har løpende kontrollrutiner i samarbeid med Meny og Avarn, noe som ser ut til å fungere veldig bra.

Dialog med Roaf i forbindelse med omlegging av avfallstømming.

Det er opprettet god dialog og avholdt flere møter med Roaf i forbindelse med overgang til eventuell brønntømming av søppel i Lillestrøm Kommune. Miljøutvalget sammen med borettslagene vil også i årene som kommer være avhengig av å ha en god dialog med Lillestrøm Kommune og deres leverandør av avfallstjenester i Skjettenbyen.

50-års jubileums arrangement.

Miljøutvalget har utarbeidet en kostnadsramme og budsjett for et 50 års jubileumsarrangement for Skjettenbyen sommeren 2024.

Julegrantenning.

Ble arrangert den 2. desember med hest og kjerre. Underholdningen sto Dur & Moll og Strømmen og Skjetten Skole korps for. Ordfører Kjartan Berland var også til stede og holdt tale og tente lys i juletreet.

Fordelingen av Fokusmidler for 2023:

Strømmen og Skjetten Skolemusikk korps:	kr. 50.000,-
Seniorsaken Skjetten Lokallag:	kr. 20.000,-
Skjetten Pensjonistforening:	kr. 20.000,-
Strømmen og Skjetten sanitetsforening:	kr. 20.000,-

Skjetten den 16.01.2024

Merethe Gresnes/s

Terje Ferstad/s

Dagfinn M. Jensen/s



Årsberetning 2023

FOs TV- og internettutvalg

Utvalget har i perioden bestått av:

Tom Johansen – leder (Tårnbyveien Nord brl), Jon Petter Risa (Riihimäkiveien brl) og Thomas Eriksen (Nordbyveien brl).

Utvalget hadde økt møteaktivitet i 2023 pga. oppfølgingsmøter i forbindelse med lang svartid hos kundeservice og Telias kostnadsøkninger på TV. I tillegg har det blitt en del møter som følge av at andre aktører har tatt kontakt med FO ettersom dagens avtale med Telia er i ferd med å utløpe.

FOs Antenneutvalg byttet i 2023 navn til TV- og internettutvalget pga. endring av FOs vedtekter.

Kollektiv avtale for Skjettenbyens 12 borettslag:

Avtale med Telia (tidligere Get) ble fremforhandlet høsten 2020, og gjelder for perioden 1.1.2021 – 31.12.2024. I den nye avtalen inngår følgende:

- Teknisk oppgradering av nettet til Docsis 3.1, som tillater synkron hastigheter på bredbånd.
- 50 poeng til TV-bruk eller strømming.
- 1 stk Telia-dekoder (TV) og evt. ytterligere 1 stk. Mikro-dekoder (TV) pr. husstand.
- Trådløst ruter/WiFi til husstandene.
- Bredbånd på 100/100 Mb/s.
- Fri etablering ved kjøp av WIFIX (Mesh-løsning) og en redusert månedsleie på 29,-/mnd.
- 2 samtidige brukere via app-en "Telia Play".
- Lagring av TV-opptak i "skyen" (500 t.).
- Fri bruk av backuptjenesten "Telia Safe" for bilder, dokumenter m.m.
- Forsikringen "Trygg på nett", som bl.a. inkluderer hjelp ved ID-tyveri.
- Mulighet for beboerne å velge *kun TV (110 p.)* eller *kun bredbånd (750 Mb/s)*.

Forhandlinger, avtaleavklaringer m.m.:

Økning i kostnaden på TV-tjenesten:

Utvalget hadde flere møter med Telia høsten 2022 og gjennom starten av 2023 i forhold til våre avtalepunkter om prisøkning ut over vanlig KPI, ettersom vi har egne regler hvis økningen i prosent er mer enn 5,0 % i forhold avtalens månedspris.

I mai 2023 ble Telia og utvalget enig om en fremforhandlet prisøkning, som var noe lavere enn opprinnelig varslet fra Telia, samt hvordan denne økonomisk skulle fordeles over tid for 2022 og 2023. Som konsekvens av disse forhandlingene ble det en ny justert kollektiv pris fra 1.1.2024, som ble noe lavere enn hva den skulle ha vært med KPI-justering.

Svartid på kundeservice hos Telia:

Etter sensommeren 2022 fikk utvalget tilbakemeldinger på svært lang ventetid i forbindelse med hjelp og feilretting når de ringte til kundeservice. Utvalget har gått gjennom tallgrunnlag m.m. i forhold til den lange svartiden hos kundeservice.

Vår avtale har et refusjonspunkt hvis svartiden på kundeservice blir lengre enn 5 minutter, og utvalget tok dette opp til nærmere diskusjon med Telia våren 2023. EN større refusjon ble mottatt pr. 21.12.2023.

Digital TV og dekodere:

Den digitale verdenen kommer stadig nærmere og nå fins det kun to dekodere til TV-en:

- "Telia Box", som er basert på android 11, som i 2023 kom i en teknisk oppgradert versjon 2.0.
- "TV Mikro", som er en enklere boks til husstandens TV nr 2.



Øvrig innhold, både opptak og kanalpakkene som den enkelte husstand har, kan strømmes via app-en "Telia Play" (2 samtidige brukere) til mobil, nettbrett eller PC.

Annet:

Vi oppfordrer hver beboer å registrere seg på Telia sine "Mine sider" og legge inn mobilnr der. Da vil man ved større feil i nettet få en sms fra Telia. App-en heter nå "Min Get fra Telia".

Ut over dette er antall feil i nettet fortsatt nedadgående, og svært få, noe som tyder på et stabilt anlegg.

Oppgradering m.m. av kabel-TV nettet:

Dagens fiberforbindelse fra Telia kommer fra Telias nordlige knutepunkt som ligger på Strømmen, som så går videre til bensinstasjonen/Skjetten Senter. Herfra har borettslagene to fiberlinjer inn til sitt respektive borettslag. Siste delen av kabel-TV nettet, inn til den enkelte husstand, er kobberkabler.

Borettslagene bestemte høsten 2020 å foreta en oppgradering av vårt kabel-TV nett (HFC-nett) i 2021 til Docsis 3.1-standarden. Det fører til bedre bredbåndskapasitet i nettet og mulighet for synkron hastigheter. Docsis 3.1 innebar bytte av alt utstyr utendørs, flere fibernoder, og bytte av veggkontakt inne i hver boenhet. Oppgraderingen startet i april 2021 og var slutført april 2022.

Aktører som tilbyr fiber har, pga. at FO nærmer seg en ny forhandling av TV- og internettjenester til Skjettenbyen fra 2025, fra sommeren 2023 tatt kontakt med FO for å tilby sine løsninger.

Utvalget har totalt vært i møter med fire aktører som mulige leverandører fra 2025. Alle fire kan bygge om til fiber, men med en bindingstid som varierer mellom 5 til 7 år. To leverandører leverer på dagens HFC-nett, men kun en har levert tilbud med bindingstid på 4 år.

Utvalget oppsummerte dette i et spørreskjema i slutten av november 2023, som de 12 borettslagene kunne benytte for nærmere intern kartlegging i egne borettslag. Tilbakemeldingen fra borettslagene ble:

- o 8 borettslag ønsket samme TV-pakke som i dag og høy hastighet på bredbånd.
- o 2 ønsket noe mindre TV-pakke og medium hastighet på bredbånd.
- o 1 ønsket kun høy hastighet på bredbånd og ingen TV-pakke.

Utvalget vil fra våren 2024 gå i nærmere dialog med det to mest aktuelle kandidatene ift. borettslagenes tilbakemelding.

Ved gjennomgang av en del enkelthendelser på våre faste halvårsmøte med Telia, i forhold til beboere som klagde på dårlig WiFi-dekning, så ble det klart at dette mer skyldes dårlig plassering av den trådløse routeren, bruk av gamle mobiler/nettbrett/PC og bygningsmessige forhold inne hos beboere som hindrer WiFi-signalene. Dette er forhold som verken Telia eller FO er ansvarlige for.

I slike tilfeller kan det være lurt å flytte routeren slik at den står mer sentralt i husstanden, bruke nettverkskabel der det er mulig og evt. investere i et mesh-nettverk. Mesh kan leies av Telia, kalles "WIFIX", eller man kan selv kjøpe et sett hos Power, Elkjøp, Komplette o.s.v. og sette det opp hjemme.

Telia sin kundeservice for TV/Internett har pr. desember 2023 disse åpningstidene:

- Telefon: 92 40 50 50 eller chat.
 - o Hverdager 08 – 19 og lørdag 09 – 16.
- Chat med boten Otelia.
- Kontaktskjema (www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/)

Fellesorganet for Skjettenbyen
for TV- og internettutvalget

Skjetten, 20.1.2024

Tom Johansen (leder) /s/

Jon Petter Risa /s/

Thomas Eriksen /s/



Fellesorganet for Skjettenbyen

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Fellesorganet for Skjettenbyen org.nr. 971266988



Resultatregnskap 2023

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Inntekter					
	1	337 158	320 432	435 180	470 938
	2	9 084 084	8 243 110	9 984 500	10 149 500
		9 421 242	8 563 542	10 419 680	10 620 438
Kostnader					
	3	683 116	740 167	730 240	730 240
	10	153 125	153 125	153 125	153 125
	4	187 018	116 497	67 486	67 485
	5	67 875	14 581	589 700	652 634
		0	11 206	5 670	5 670
	6	13 380	3 798	19 569	26 168
	7	7 726 628	7 039 108	8 608 003	8 755 200
	8	211 934	155 832	15 000	0
		0	3 000	2 000	2 000
	9	194 137	158 921	226 300	1 126 300
		9 237 212	8 396 234	10 417 093	11 518 822
		184 029	167 308	2 587	-898 384
Finansielle poster					
		3	0	500	500
		3	0	500	500
		184 032	167 308	3 087	-897 884
	11	-153 126	167 308	0	0
	11	337 158	0	0	0
		184 032	167 308	0	0

Resultatrapport 2023 for Fellesorganet for Skjettenbyen



Balanse 31.12.2023

Fellesorganet for Skjettenbyen
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	599 740	752 865
Sum varige driftsmidler		599 740	752 865
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		960 497	302 907
Sum finansielle anleggsmidler		960 497	302 907
Sum anleggsmidler		1 560 237	1 055 772
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		9 559	3 951 550
Kundefordringer		248 773	5 305
Andre fordringer		689 089	0
Sum fordringer		947 422	3 956 855
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 367 886	1 967 760
Sum omløpsmidler		7 315 308	5 924 614
SUM EIENDELER		8 875 545	6 980 386

Balanserapport 2023 for Fellesorganet for Skjettenbyen



Balanse 31.12.2023

Fellesorganet for Skjettenbyen

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 733 974	1 887 100
Vedlikeholdsfond	11	960 497	623 339
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		2 694 471	2 510 439
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 781	3 906 768
Annen kortsiktig gjeld		6 094 293	563 180
Sum kortsiktig gjeld		6 181 074	4 469 948
Sum gjeld		6 181 074	4 469 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 875 545	6 980 387

Fellesorganet for Skjettenbyen

Asgeir Spange Brekke
Styrets leder
Trude Steen
Styremedlem
Odd Kemiie
Styremedlem
Bjørnar M.H. Granhus
Styremedlem

Dagfinn M. Jensen
Dagfinn Morten Jensen
Styremedlem
Vegard Sunde
Vegard Sunde
For Tone Robertsen
Styremedlem
Geir Halvorsen
Styremedlem
Ronny Jovum
For
Hans Finstad
Styremedlem

Egil Holmeide
For
Tom Johansen
Styremedlem
Nina Enger
Nina Kristin Enger
Styremedlem
Merethe Gresnes
Merethe Gresnes
Styremedlem
Kjetil Teigen
Styremedlem

Vara Egil Holmeide har signert for Tom Johansen
Vara Vegard Sunde har signert for Tone Robertsen
Vara Ronny Jovum har signert for Hans Finstad

Balanserapport 2023 for Fellesorganet for Skjettenbyen



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikeholdsfond	337 158	320 432	435 180	470 938
Sum felleskostnader	337 158	320 432	435 180	470 938

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	109 560	87 790	0	0
Sameie/velforening	8 974 524	8 155 320	9 984 500	10 149 500
Sum andre driftsinntekter	9 084 084	8 243 110	9 984 500	10 149 500



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	598 700	648 700	640 000	640 000
Arbeidsgiveravgift	84 416	91 467	90 240	90 240
Sum lønnskostnader	683 116	740 167	730 240	730 240

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter og juleavslutninger på kr 29 206, ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 125	4 125	4 200	4 200
Forretningsførerhonorar	51 065	50 972	53 286	53 285
Andre forvaltningstjenester	2 240	11 400	0	0
Juridisk bistand	7 594	50 000	0	0
Prosjektledelse	121 994	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	187 018	116 497	67 486	67 485

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	14 581	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	67 875	0	252 200	279 376
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	337 500	373 258
Sum vedlikeholdskostnader	67 875	14 581	589 700	652 634



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	9 110	4 270	15 000	21 415
Eiendomsskatt	4 270	-472	4 569	4 753
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	13 380	3 798	19 569	26 168

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	7 726 628	7 039 108	8 608 003	8 755 200
Sum kabel-TV og telefoni	7 726 628	7 039 108	8 608 003	8 755 200

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	211 934	155 832	15 000	0
Sum driftskostnader	211 934	155 832	15 000	0

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inventar	7 682	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	23 375	0	0
Kontorrekvisita	2 418	0	500	500
Lisenser/software	672	5 206	8 000	8 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	0	1 666	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 299	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	29 206	23 397	25 000	25 000
Velferdskostnader	38 357	44 054	70 000	970 000
Annen kontorkostnad	2 262	0	2 000	2 000
Gave, ikke	110 000	60 000	120 000	120 000
Øredifferanser	9	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 233	1 223	800	800
Sum andre driftskostnader	194 137	158 921	226 300	1 126 300



Note 10 Anleggsmidler

	Plasthall
Anskaffelseskost pr.01.01	1 531 250
Anskaffelseskost pr.31.12	1 531 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	153 124
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	931 510
Bokført verdi pr.31.12	599 740
Anskaffelsesår	2017

Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 510 439	2 343 131
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-153 126	167 308
Overført til vedlikeholdsfond	337 158	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 694 472	2 510 439
Vedlikeholdsfond 31.12	960 497	960 497
Annen egenkapital 31.12	1 733 974	1 887 100
Sum egenkapital 31.12	2 694 471	2 510 439

599.740,- (Bokført verdien på riggen, jf. note 10)
+ 1.134.234,- (Arbeidskapital/FOs Aktivitetsfond, jf. note 11)
= **1.733.974,-** (Annen egenkapital 31.12.2023)
+ 960.497,- (FOs Vedlikeholdsfond)
= **2.694.471,-** (Sum egenkapital 31.12.2023)



Note 12 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 454 667	1 134 234
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	184 032	167 308
Tilbakeføring av avskrivning	153 125	153 125
Endringer i andre langsiktige poster	-657 590	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-320 433	320 432
C. Arbeidskapital 31.12	1 134 234	1 454 667
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 315 308	5 924 614
- Kortsiktig gjeld	6 181 074	4 469 948
= Arbeidskapital 31.12	1 134 234	1 454 667



Til årsmøtet i Fellesorganet for Skjettenbyen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fellesorganet for Skjettenbyen, som viser et overskudd på NOK 184 032. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet og 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens 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.

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, 7. mars 2024
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03/07/2024 23:37:23

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.



Sletta Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Tone Robertsen, Landskronaveien 385
Nestleder : Vegard Sunde, Landskronaveien 299
Styremedlem : Tor Ivar Johannessen, Landskronaveien 289
Styremedlem : Solfrid H. Pretorius, Landskronaveien 391
Styremedlem : Johan Meland, Landskronaveien 186

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem : Ellen Walde, Landskronaveien 363
Varamedlem : Tobias Torstensen, Landskronaveien 295
Varamedlem : Sultan Omar, Landskronaveien 365
Varamedlem : Ida Ødemark-Morgenstern, Landskronaveien 208

Valgkomite:

: Bent Ski
: Hilde Gry Svendsen
: Hanne Holst Western

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Tone Robertsen som delegat
: Vegard Sunde som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Sletta Borettslag ble stiftet 05.07.1972 og har organisasjonsnummer 948.534.320.

Borettslaget består av 46 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger med adressene Landskronaveien 186-212, Landskronaveien 289-303, Landskronaveien 311-325, Landskronaveien 359-373 og Landskronaveien 377-391.

Eiendommen har gnr 69, bnr 36, 39 og 46 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*

Styret er i starten av en rettslig tvist med Lillestrøm kommune som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Dette gjelder for 1 rekke og 1 garasjerekke som sklir ut

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr 45 491 og et negativt årsresultat på kr-363 984.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 803 367.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader for utbedring av vannlekkasje
- Kommunale avgifter ble høyere enn forventet
- Regnskapspost for reparasjon og vedlikehold Elektro avviker fra budsjett, men dette består av monterte elbilladere som er viderefakturert til beboere og går mot inntektskonto for El-billadere.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke satt av midler til fremtidige vedlikehold. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingrett for å få en rettslig avklaring på dette.

Sletta har valgt å stevne kommunen i mars 2024.



Utover dette har det ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

KOSTNADSUTVIKLING 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:
Etter pålegg fra kommunen vil vi år sette inn vannmålere og nye stoppekraner. Samt at vi mulig må grave ned 3-4 søppelbrønner, så de personlige søppelkassene utenfor hver andel kan bli borte.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2023. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 18% i forhold til 2023.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2024. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2024 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 15.03.2024



Selv om vedtektene våre i punkt 1-2 avsnitt 2 og 5 gir styret tillatelse til å endre forretningsfører, må styret i henhold til kontrakten med Bori også ha flertall på generalforsamling for å kunne si opp kontrakten med Bori:

1. Innledende bestemmelser

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
- (2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
- (3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.
- (4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jmf brl §1 -3.
- (5) Forretningsførerens navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkter o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

Det er viktig å understreke at selv om styret endrer forretningsfører, vil Sletta brl. fremdeles være tilknyttet Bori BBL. D.v.s. at Ansiennitet og forkjøpsrett m.m. fremdeles behandles av Bori.

Det er kun snakk om tillatelse til å si opp forretningsførsel med Bori, slik at styret fritt kan finne ny forretningsfører.



Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Sletta Borettslag

Vi ønsker med dette å orientere våre medlemmer om at tilknytningsforholdet til BORI BBL vil bestå, uavhengig av eventuelt bytte av leverandør av forretningsførertjenester.

I henhold til denne tilknytningen er alle andelseiere i borettslaget fortsatt andelseiere i og fortsetter sitt medlemskap i boligbyggelaget BORI BBL.

Det samme gjelder bestemmelsen om forkjøpsrett. Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i BORI BBL får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Lillestrøm, mars 2024
BORI BBL