



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 24.04.2025

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951202371

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		6 881 465	6 024 404
Sum inntekter		6 881 465	6 024 404
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			30 099
Annen driftskostnad		6 468 289	3 354 568
Sum kostnader		6 696 489	3 590 047
Driftsresultat		184 976	2 434 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 131	85 781
Sum finansinntekter		82 131	85 781
Annen finanskostnad		1 968 210	1 346 997
Sum finanskostnader		1 968 210	1 346 997
Netto finans		-1 886 079	-1 261 216
Resultat før skattekostnad		-1 701 103	1 173 140
Årsresultat		-1 701 103	1 173 140
Totalresultat		-1 701 103	1 173 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 701 103	1 173 140
Sum overføringer og disponeringer		-1 701 103	1 173 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 252 201	1 252 201
Sum varige driftsmidler		31 160 096	31 160 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 160 096	31 160 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 128	45 482
Sum fordringer		46 128	45 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 438	4 530 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 438	4 530 465
Sum omløpsmidler		2 701 566	4 575 947
SUM EIENDELER		33 861 662	35 736 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 444 648	19 743 546
Sum opptjent egenkapital		-21 444 648	-19 743 546
Sum egenkapital		-21 434 248	-19 733 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 832 209	43 072 788
Øvrig langsiktig gjeld		11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld		54 405 409	54 645 988
Sum langsiktig gjeld		54 405 409	54 645 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		762 552	685 696
Leverandørgjeld		127 949	137 505
Sum kortsiktig gjeld		890 501	823 200
Sum gjeld		55 295 910	55 469 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 861 662	35 736 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398634

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESSET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 24.04.2025

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 881 465	6 024 404
Sum inntekter		6 881 465	6 024 404
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			30 099
Annen driftskostnad		6 468 289	3 354 568
Sum kostnader		6 696 489	3 590 047
Driftsresultat		184 976	2 434 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 131	85 781
Sum finansinntekter		82 131	85 781
Annen finanskostnad		1 968 210	1 346 997
Sum finanskostnader		1 968 210	1 346 997
Netto finans		-1 886 079	-1 261 216
Resultat før skattekostnad		-1 701 103	1 173 140
Årsresultat		-1 701 103	1 173 140
Totalresultat		-1 701 103	1 173 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 701 103	1 173 140
Sum overføringer og disponeringer		-1 701 103	1 173 140



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 252 201	1 252 201
Sum varige driftsmidler		31 160 096	31 160 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 160 096	31 160 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 128	45 482
Sum fordringer		46 128	45 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 438	4 530 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 438	4 530 465
Sum omløpsmidler		2 701 566	4 575 947
SUM EIENDELER		33 861 662	35 736 042
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 444 648	19 743 546
Sum opptjent egenkapital	-21 444 648	-19 743 546
Sum egenkapital	-21 434 248	-19 733 146
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 832 209	43 072 788
Øvrig langsiktig gjeld	11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld	54 405 409	54 645 988
Sum langsiktig gjeld	54 405 409	54 645 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	762 552	685 696
Leverandørgjeld	127 949	137 505
Sum kortsiktig gjeld	890 501	823 200
Sum gjeld	55 295 910	55 469 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 861 662	35 736 042



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1776

BORETTSLAGET KRÅKENESSET



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KRÅKENESET

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:

24. april 2025 kl. 18:30, Skeie Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KRÅKENESET



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

Joakim Nordbø fra OBOS 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 Joakim Nordbø foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets resultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 6

Vedtektssendring - Styret og derts vedtak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Punkt 10-1 (1) i vedtekter endres fra:

Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 medlemmer (inkludert styreleder).

Styret skal bestå av minst 2 personer fra 2-roms og 2-personer fra 4-roms. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede i formelle styremøte.

Endres til:

Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 medlemmer (inkludert styreleder). Styret skal bestå av minst 2 personer fra 2-roms og 2-personer fra 4-roms. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede i formelle styremøte. Det skal velges 1 varamedlem til styret.

Styrets innstilling



Under årsmøte 2024 ble det diskutert i forsamlingen om nødvendigheten av 1 varamedlem til styret. På grunn av dette har styret kommet med et forslag til endring i vedtekter under 10-1 styret.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring godkjennes

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 208 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 208 000

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 komitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitémedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer på valg:

Ragnhild Klinkenberg

Thomas Tardy

Frode Thorsen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Thorsen



- Ragnhild Klinkenberg
- Thomas Tardy

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte



Årsrapport fra styret 2025

Styret ønsker alle nye andelseiere velkommen til borettslaget. Alle må koble seg opp mot Vibbo. Dette er borettslaget sin kommunikasjonsportal.

Last ned appen eller logg inn via PC på <https://vibbo.no/borettslaget-krakeneset>

Styremøter og informasjonsstrategi

Dagens styre:

- Tom Haldorsen – Skeiestraen 29
- Thomas Tardy – Skeiestraen 18
- Anne May Wathe - Ordfører Scheisgate 11
- Frode Thorsen - Ordfører Scheiesgate 4A
- Ragnhild Klinkenberg - Ordfører Scheies Gate 45

Det avholdes styremøter omtrent en gang i måneden, og styret ønsker å være så åpne og tilgjengelige for andelseierne som mulig. Vi legger ut på Vibbo hva som diskuteres og hvilke beslutninger som tas. Noen detaljer holdes utenom grunnet personvern.

Det er godt samarbeid, ansvarsfordeling, god takhøyde og god stemning i styret. De styremedlemmene som er på valg ønsker gjenvalg.

Dere som andelseiere er flinke til å bruke Vibbo for å kontakte styret – og det setter vi pris på.

Styrehonoraret

Som besluttet i årsmøte for 2023 (gjennomført i Q1 2024) er honoraret indeksregulert og jevnt fordelt på alle fem styremedlemmene

Ansvarsfordeling mellom styret og andelseier

Mange tar kontakt for å avklare ansvarsforhold. Vi hjelper gjerne, men minner om at alle har en plikt til å gjøre seg kjent med vedtekter og ordensregler. Disse er lett tilgjengelige på Vibbo. Mange av de spørsmålene vi får er tydelig forklart der.

Tommelfingerregelen er at styret har ansvaret for ytre kledning, rør og strøm inn til leiligheten, i tillegg til selve ventilasjonsviften. Innvendig er det beboer sitt ansvar. Tilsvarende tommelfingerregler er gjenspeilet i forsikringen, som dekker ytre kledning, og utstyr som er fast del av leiligheten, (som vannrør inn, strømkabel inn til sikringsskap o.l.).

Forsikringen som styret har dekket ikke innbo, løsøre, løse gjenstander eller skader inne i leiligheten grunnet skadedyr. Dette er andelseier sitt ansvar.

Styret har i tillegg ansvar for fellesområdene i 2-roms og utvendig grøntområde.



Endringer på ytre kledning og signifikante endringer på fellesområdene skal godkjennes av styret.

Eksempler på endringer som vi kreve styret sin godkjenning er oppsetting av gjerder i hage, veranda, fjerning av trær mm. Fasadeendringer krever godkjenning i generalforsamling. Ta kontakt med styret om du er i tvil.

Minner spesielt om at Verisure utstyr som dekkes av borettslaget (sentral og 2 stk brannvarslere) tilhører andelen. Ved salg skal dette følge andelen, ikke beboer.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har en HMS-plan i styrerommet som vi følger

Alle beboerne har et viktig ansvar innenfor dette tema og vi ber om at dere:

- Merker du **lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring** av søppel/avfall eller andre situasjon som kan medføre skade – meld ifra til styret.
- **Elektrisk anlegg** og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden (fra sikringsskap inkludert sikringer). Rundt 40 – 50 % av alle husbranner skyldes feil på det elektriske anlegget. Andelseier/beboer må selv sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav. Boligselskapet har utarbeidet en sjekklister som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes snarest, og det er beboeren/andelseieren som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.
- **Bruk autorisert installatør** - Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret vil anbefale at beboerne ikke betaler regningen før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør og ved salg. Beboernes egenkontroll, sjekklister for elektriske anlegg i boenhetene og ved dette informasjonsskrivet.
- **Brannvarsler** skal til enhver tid være intakt. Brannalarm (med sentral) er knyttet til boligen, tilhører borettslaget og må ikke demonteres eller fjernes fra boligen. Har man kjøpt egne ekstra brannalarmer er disse beboers ansvar. Brannalarmen sier selv ifra når batteriet er for lavt. Hver enkelt beboer blir digitalt kontaktet av Verisure på "Mine sider" umiddelbart når signalet i røykvarsleren blir dårlig, og det er på tide å bytte batteri. Dersom beboer ikke foretar seg noe, vil Verisure ta kontakt med beboer per telefon slik at det blir ordnet. Batteriets levetid er ca. 5-7 år. Batteriet kommer i posten og kostnaden dekkes av borettslaget. Beboer kan fint bytte batteri selv, men det er også mulig å kontakte Verisure AS for hjelp av tekniker, men det er en utgift beboer må dekke selv.
- **Skumbrannslukker skal** årlig kontrolleres - manometernål skal være på **grønt**. NB! om man ikke har fått en skumbrannslukker, men fortsatt har pulverapparat, ta kontakt med styret.
- **Sorter** avfall og levere det i riktig søppelcontainer.
- **Rømningsveier** skal være ryddet og fri for hindringer
- **Ventiler i vindu** - Boligene i borettslaget har ventiler i vinduene og noen har i tillegg veggventiler. Luftsirkulasjonen som disse åpningene gir, er viktig for inn klima og man



Borettslaget Kråkeneset

bør ikke lukke de. Ventilene i vinduene kan lukkes halvveis (dyttes inn på den ene siden) på vinteren.

- **Lading av el-sparkesykler** - Branner fra elsykler og elsparkesykler øker. Mange lader inne i boligene – noe som kan få alvorlige konsekvenser. Oppbevar og lad elsykler og elsparkesykler ute, så langt det lar seg gjøre. Hvis batteriet må lades inne sørg for at det er i et ventilert rom, ikke ved en rømningsvei, og rommet bør ha brannalarm. Husk å sjekk både lader og batteri for skader, hvis du er i tvil, oppsøk forhandler. Batteri og lader skal være hele, rene og tørre. Bruk kun original lader direkte i stikkontakt. Ikke bruk skjøteledning. Lader og batteri må ikke dekkes til under lading.

Noen av styrets aktiviteter i forrige periode

Noen av oppgavene styret har jobbet med utover de daglige driftsoppgavene:

- Oppfølging av aksjoner fra årsmøte 2024
- Økonomisk styring og inngåelse av nye kontrakter
- Maling av borettslaget og alt organisering rundt det
- Oppussing av ødelagte postkassestativ
- Vannlekkasjer i 2-roms og 4-roms
- Arbeid knyttet til dårlig håndverk fra oppussingsprosjektet (Faber)
- Varmtvann i 2-roms.
- Utelamper og utbyttinger
- Fellesaktiviteter rundt Sankthans og dugnad med besøk fra Rogaland brann og redning
- Dugnader og vedlikehold av fellesområder.
- Samarbeid med "Grøntgruppen"
- Skadedyr og reparasjon etter skader
- El bil ladere (pågående)
- Verisure - og mulig ny leverandører
- Naboklager

Mer informasjon om utvalgte tema

Maling av borettslaget

Borettslaget måtte males og det ble som forventet en stor kostnad knyttet til dette. For 4-roms var vi avhengig av egeninnsats for å unngå å ta opp lån for å få utført arbeidet. Dette jobbet styret mye med og løsningen ble:

- De som kunne male selv – gjorde det og fikk en redusert husleie i en periode.
- De som ikke kunne eller ikke ønsket å male selv – fikk det malt
- 2-roms – ble malt i sin helhet av innleid malingsfirma
- Stavanger Hus og Hage (ved Jarleiv og Rita) hadde prosjektlederrollen for maleprosjektet i sin helhet

Styret vil takke alle som bidro med egeninnsats. Målet var å spare penger, og besparelsen



Borettslaget Kråkeneset

ble på 900.00kr. Uten egeninnsatsen hadde ikke styret hatt annet valg en å ta opp lån for å dekke maling av 4-roms.

Styret vil rette en spesiell takk til Jarleiv og Rita for håndteringen av prosjektlederoppdraget.

Økonomi

Styret jobber etter en langsiktig plan for å sikre god styring på økonomien i borettslaget. Denne hensyntar mange forhold, men de viktigste er:

- Rentebanen til Norges bank
- Minimum reserver pr enhet
- Indeksregulering av priser for tjenester
- Planlagt periodisk vedlikehold
- Forventningsrettet driftsbudsjett

Hovedpunkter fra 2024:

- Høyere kostnader knyttet til kommunale utgifter (+5%) og forsikring (+10%).
- Renteutgifter knyttet til Husbanklån forble høye gjennom hele året. Renteutgifter pr enhet har vært gjennomsnittlig pr mnd:
 - 2-roms: 976kr
 - 4-roms: 2144kr

4-roms:

- Styret har høyt fokus på å redusere driftskostnader. For 2024 kom vi inn 173.000 kr under budsjett (sett bort ifra maling)
- Egeninnsats i forbindelse med maling ga borettslaget et besparelse på 900.000. Enheter som bidro med egeninnsats vil ha redusert husleie til og med Januar 2026.
- Husleien ble økt 2 ganger i løpet av 2024.

2-roms:

- For å få gjennomført malingen måtte det tas opp et lån med OBOS-banken på 900.000 (nedbetalingstid på 5 år)
- Styret har høyt fokus på å redusere driftskostnader. For 2024 kom vi inn 332.000 kr under budsjett, på tross av større utfordringer knyttet til varmtvann og lekkasjer.
- 2-roms har hatt 2 økninger i husleie i 2024.

Fremover vil styret ha stort fokus på å holde driftskostnadene nede. Dette er nå viktigere enn noen gang tidligere. Merk at driftskostnader som styret kan begrense kun representerer **15%** av budsjett, da andre kostnader er faste kostnader (forsikringer, avgifter etc). Vi vet allerede at det vil komme større kostnader knyttet til eksempelvis bytting og utvidelse av el-bil ladere.

For 4-roms er det allerede kommunisert økning av husleie fra og med mai 2025. Videre økning må påregnes. På tross av økninger av husleie i 2025 vil vi fortsatt spise av oppsparte midler.



For 2- roms er det allerede kommunisert en reduksjon av husleie fra Mai 2025.

Verisure brannvarsling

I 2023 og 2024 jobbet vi hardt med å finne alternative løsninger til Verisure. De fleste alternative løsninger krevde en ganske stor investeringskost før man får lavere månedlig kost.

Styret har et veldig strengt fokus på kostander for å holde månedskostanden for dere beboere så lav som mulig og vi besluttet derfor å fortsette med Verisure og signerte derfor en ny 3-års kontrakt. Månedsprisen økte betraktelig, men det er ivaretatt i langtidsbudsjettet. Prisen er 249 kr pr andel pr måned som dekkes av husleien.

Avtalen dekker styret sitt ansvar om å ha brannvarsling pr andel som er en sentral kommunikasjonsdel, 2 stk brannvarslere og direkte varsling til vaktsselskap. Ønsker andelseier å kjøpe utstyr utover dette (som innbruddsalarm, flere brannvarslere mm) så skal man få en gunstig pris på dette.

Kråkeneset Grøntgruppe og hageutstyr

Grøntgruppen består av utvalgte, godt kvalifiserte personer; Janne Nyheim, Anne Gro Wigdel, Kjersti Thorsen, Gerd Jenny Nilsen og Anne Beth Risvoll. Rekke/blokk er representert, gruppen er fungerer bra og underlagt styret. Det er utarbeidet et omforent mandat for hvordan gruppen og styret skal samarbeide. Hovedformålet med gruppen er å støtte styret med sin kompetanse, hjelpe til med å planlegge, samt å organisere dugnadene.

Dette har vært en stor suksess og styret takker for innsatsen.

Det er det over tid blitt kjøpt inn hageutstyr som andelseiere kan låne. Kontaktperson for utlån er Frode Thorsen i styret.

Utstyr som kan lånes er:

- Trillebår
- Diverse spader
- Kraftig batteridrevet hekksaks (Ryobi 18v)
- Lang (vinklet, forlengbar) batteridrevet hekksaks (Ryobi 18v)
- Kraftig kantklipper (Bensin)
- Kraftig kantklipper (Ryobi 18v)
- Batteridrevet Motorsag (Ryobi 18v)
- Diverse verneutstyr for bruk sammen med de motoriserte redskapene.

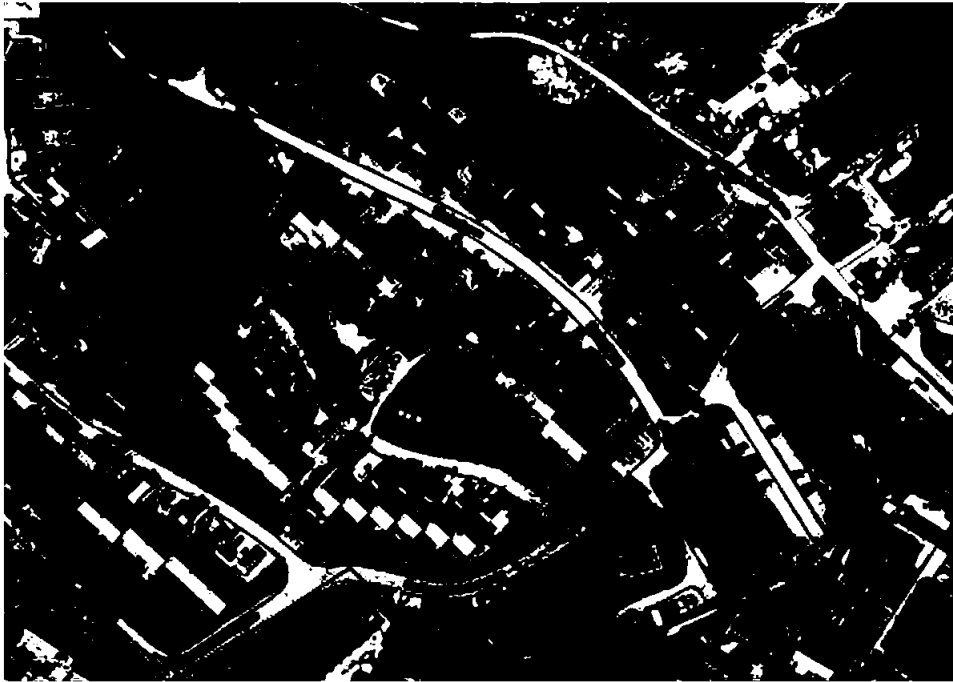
Grunnet manglende adgangskontroll og tyveri av kostbart utstyr, har vi måttet begrense tilgangen samt endret koden til nøkkel boks til redskapsboden.

Borettslaget Kråkeneset

Bildet under viser hvilke fellesområder som er innenfor borettslaget sin grense. Områdene utenfor skissert område er Stavanger kommune sine. Har man mindre innspill på forbedringer/utbedringer på kommunalt område, bruk tjenesten VOF – Varsle om feil:

<https://www.stavanger.kommune.no/varsle-om-feil/>

Er det snakk om større endringer, kontakt styret.



Fellesområdene

Det har vært gjennomført flere oppgraderinger av fellesområdene. Dette gjennom et godt samarbeid med Kråkeneset Grøntgruppe og Stavanger kommune.

De fleste har sikkert fått med seg at vi har fått egne bossdunker for hageavfall, det må ikke kastes plastposer eller annet som ikke er komposterbart i disse dunkene. Gjør vi det nekter kommunen å tømme d

Hva sorterer du som hageavfall?

- Alt som vokser og gror i hagen er hageavfall.
- Grovt sett handler det om gress, løv, hageplanter, greiner, kvister, små stammer og lignende.

Det er ikke planlagt noen større endringer i 2025, annet enn diverse utbedringer som tas i forbindelse med dugnadene og generelt vedlikehold.



Borettslaget Kråkeneset

Varmtvann i 2-roms

Det har vært flere utfordringer knyttet til varmtvannsberederne i 2-roms. Hovedårsaken er at installasjonen er dårlig faglig utført, og det har gitt oss flere forskjellige feil.

Styret mener vi har kontroll på feilene nå, men det krever tett oppfølging. Vi setter derfor stor pris på tilbakemeldingene vi har fått fra andelseierne.

Styret har signert en kontrakt med Midbøe for å sikre at vi har tilgang på spesialkompetanse på området.

Lekkasjer 2-roms

Vi har hatt flere vannlekkasjer i 2-roms, dette grunnet både sprekker i gamle rør, samt mangel på stoppekraner.

Den ene lekkasjen var alvorlig i to av leilighetene samt en bod. Arbeidet var krevende og foregikk over 1 mnd hvor 2 av leilighetene var ubeboelige under prosessen.

Vi har også hatt lekkasje som skyldes mangel på stoppekran. Det opplyses at beboer er ansvarlig for at det er stoppekran både på kjøkken og bad.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke at stoppekran er montert både i forbindelse med kjøkken og bad. Stoppekranene skal være montert under vask på kjøkken og i boden inne (liten luke på veggen inn til badet).

El-billadere

To el-billadere fra Smartly er installert utenfor blokk #29. Det har vært store utfordringer med disse to, og i store perioden har den ene av laderne vært ute av drift. Hovedgrunnen til dette har vært manglende kommunikasjon med Smartly. Løsningen fungerer dårlig.

Styret har inngått avtale om utskifting av eksisterende ladere og utvidelse til flere ladere.
- Dette arbeidet skulle ha startet for en god stund siden, men Lyse sier de venter på firma som skal grave for å klargjøre installasjon av de nye laderne.

Graving planlagt start tidlig april.

Naboklager og støy

Det har tidligere vært utfordringer med nabostøy. Dette har blitt mye bedre, flott at andelseierne respekterer ordensreglene i borettslaget.

De generelle reglene er at det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 06:00.

Dersom du planlegger en fest, gi beskjed i god tid til de som blir berørt av støy.

Skadedyr (mus og rotter)

Det er mye mus og rotter i område. Flere har dessverre fått mus innenfor kledningen.



Borettslaget Kråkeneset

Styret jobbet mye med reklamasjon på arbeidet gjort av Anticimex i 2023. Arbeidet gjort av dem var fagmessig av meget dårlig kvalitet, og et stort reklamasjonsarbeid ble gjennomført.

For å minimere mulige skader og uønskede hendelser grunnet skadedyr må andelseierne bidra med følgende:

- Ikke har fugllematere inn mot veggen og for all del IKKE har fugllematere på bakkeplan
- Plukke opp nedfallsfrukt
- Minimere nedfall fra fugllematere
- Ikke kaste ut mat (det er personer som kaster matrester ut av vinduet ut på fellesområdene)
- Vedlikeholde hage inn mot husvegg
- Klippe plen/hekk/vekster slik at de ikke stikker opp under kledningen (dette ødelegger /musebåndene/skallsikringen av husene)
- Sørge for at hageområdet er ryddet for avfall som skadedyr benytter som gjemmesteder

Se ellers ordensreglene og vedtektene for hvilke plikter beboer har ansvar for.

Kontraktører og samarbeidspartnere for styret

Generelt – ingen kan igangsette oppdrag eller gjøre innkjøp på vegne av felleskapet uten godkjenning av styret.

Nye avtaler i 2024:

- **Montasjelaget** - er styret sin hovedkontraktør på preventivt og korrektivt vedlikehold
- **Midbøe** – rørleggerfirma. Opprettet spesielt for varmtvann i 2-roms
- **Lokal Gartneren** som klipper plen på 2-roms
- **Coop OBS bygg Hundvåg**
- **Verisure** – brannvarsling (se egen tekst tidligere)

Utover disse har vi fortsatt kontrakt med følgende:

- **Teknisk Bureau** er kontraktør for vifter og ventilasjon
- **Stavanger Hus og Hage** utfører størstedelen av arbeid på fellesområdene og diverse vaktmesterjobber: stavangerhusoghage@gmail.com
- **Rentokil** er ny kontraktør for skadedyr: gisle.hoie@rentokil-initial.com
- **Smartly** – styring av ladeanlegget for biler
- **Rønning Elektro** – 5 årlig sjekk av ladeanlegget for el-biler
- **Presto** - Leverandør av brannslukkere samt kontroll av disse.

I 2024 avsluttet vi samarbeidet med:

- Rogaland gartnerservice (konkurs)
- Jernia Hundvåg



Viktige aktiviteter for styret fremover

Styret anser at de viktigste oppgavene i 2025 (utover normale styreoppgaver) blir:

- Fellesområdene.
- Følge opp reklamasjon på Anticimex
- Ny forsikring for borettslaget - grunnet forverring av dekninger
- De som ikke har malt ferdig - se til at det gjennomføres
- Reklamasjonskrav til Antcimex via juristene på Obos
- Nye EL bil ladere
- Oppgang av stoppekran i 2-roms
- Resultater fra Radon målinger
- Infoskriv til nye beboere

Det er viktig at beboere fortsetter å ta kontakt med oss på Vibbo.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kråkeneset

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kråkeneset som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 28 Årsregnskap og årsrapport.pdf



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>.

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 752 747	3 773 564
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 701 103	1 173 140
Tilbakeføring av avskrivning	0	30 099
Tillegg for nye langsiktige lån	15 900 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 140 579	-1 224 057
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 941 682	-20 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 811 065	3 752 747
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 701 566	4 575 947
Kortsiktig gjeld	-890 501	-823 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 811 065	3 752 747



BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 876 315	5 925 391	7 079 000	7 357 000
Ladeinntekter EL-bil		5 150	25 169	0	0
Andre inntekter		0	73 843	50 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 881 465	6 024 404	7 129 000	7 357 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-25 380	-25 380	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-180 000	-180 000	-208 000
Avskrivninger		0	-30 099	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 135	-10 125	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-173 803	-165 285	-175 000	-183 750
Konsulenthonorar	6	-17 354	-49 893	-15 000	-15 000
Kontingenter		-31 200	-31 200	-31 200	-31 200
Drift og vedlikehold	7	-3 730 781	-894 414	-1 601 000	-1 040 240
Forsikringer		-572 995	-506 738	-556 700	-663 040
Kommunale avgifter	8	-1 190 768	-1 157 538	-1 215 004	-1 413 324
Energi/fyring		-184 354	-219 109	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 472	-214 032	-485 472	-504 891
Andre driftskostnader	9	-68 428	-106 234	-138 000	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 696 489	-3 590 047	-4 694 756	-4 502 125
DRIFTSRESULTAT		184 976	2 434 356	2 434 244	2 854 875
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	82 131	85 781	0	0
Finanskostnader	11	-1 968 210	-1 346 997	-1 756 000	-2 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 886 079	-1 261 216	-1 756 000	-2 009 000
ÅRSRESULTAT		-1 701 103	1 173 140	678 244	845 875
Overføringer:					
Udekket tap		-1 701 103	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 173 140		



BORETTSLAGET KRÅKENESET ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 463 870	29 463 870
Tomt		444 025	444 025
Andre varige driftsmidler	13	1 252 201	1 252 201
SUM ANLEGGSMIDLER		31 160 096	31 160 096
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 128	43 461
Andre kortsiktige fordringer		0	2 021
Driftskonto OBOS-banken		1 445 520	1 449 063
Sparekonto OBOS-banken		1 209 918	3 081 402
SUM OMLØPSMIDLER		2 701 566	4 575 947
SUM EIENDELER		33 861 662	35 736 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Udekket tap	14	-21 444 648	-19 743 546
SUM EGENKAPITAL		-21 434 248	-19 733 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	42 832 209	43 072 788
Borettsinnskudd	16	11 573 200	11 573 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 405 409	54 645 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 949	137 505
Påløpte renter		497 637	403 593
Påløpte avdrag		264 915	282 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		890 501	823 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 861 662	35 736 042
Pantstillelse	17	72 555 200	71 655 200
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 24.02.2025
Styret i Borettslaget Kråkeneset

Tom Haldorsen

Thomas Tardy

Anne May Wathne

Frode Thorsen

Ragnhild Klinkenberg

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 552 432
Felleskostnader	2 806 524
Internett	242 736
Kabel-TV	242 736
Leietillegg for påbygg	98 001
Garasjeleie	68 954
Diverse	29 172
Refusjon garasje	-47 200
Kompensasjon maling	-117 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 876 315

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 3 865, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 135.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 354
SUM KONSULENTHONORAR	-17 354

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 280 951
Drift/vedlikehold VVS	-61 624
Drift/vedlikehold elektro	-29 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-213 449
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 000
Kostnader dugnader	-6 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 730 781

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-60 770
Vann- og avløpsavgift	-504 005
Avløpsavgift	-204 078
Feieavgift	-15 187
Renovasjonsavgift	-406 727
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 190 768

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 586
Driftsmateriell	-6 172
Andre fremmede tjenester	-2 150
Trykksaker	-552
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 865
Andre kontorkostnader	-844
Telefon, annet	-3 811
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-1 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 428

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 516
SUM FINANSINNTEKTER	82 131

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 939 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 458
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-1 968 210

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1978	29 463 870
SUM BYGNINGER	29 463 870

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.5/bnr.515 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	146 738	
Avskrevet tidligere	-146 737	
Avskrevet i år	0	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 252 200	
		1 252 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 252 201

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,677 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-51 285 265	
Nedbetalt tidligere	8 212 477	
Nedbetalt i år	1 062 463	
		-42 010 325

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-900 000	
Nedbetalt i år	78 116	
		-821 884

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-42 832 209****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1978 **-11 573 200****SUM BORETTSINNSKUDD** **-11 573 200****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 573 200
Pantelån	42 832 209
Påløpte avdrag	264 915
TOTALT	54 670 324

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

Bygninger	29 463 870
Tomt	444 025
TOTALT	29 907 895

NOTE: 18**DISPONIBLE MIDLER PR AVDELING**

Note	Sum	Rekke	Blokk
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 752 746	2 832 069	920 677

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 701 103	-1 106 626	-594 477
Opptak lån	900 000	0	900 000
Avdrag på lån	-1 140 579	-730 024	-410 555
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0



B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 941 682	-1 836 650	-105 032
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 811 064	995 419	815 645



Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2024

BORETTSLAGET KRÅKENESET

	Rekke	Blokk	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 797 883	3 078 432	6 876 315
LADEPUNKT	0	5 150	5 150
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 797 883	3 083 582	6 881 465
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-14 100	-14 100	-28 200
STYREHONORAR	-100 000	-100 000	-200 000
REVISJONSHONORAR	-6 568	-6 568	-13 135
FORR.FØRERHONORAR	-86 901	-86 901	-173 802
KONSULENTHONORAR	-9 807	-7 547	-17 354
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 972 478	-1 758 302	-3 730 781
FORSIKRINGER	-377 677	-195 318	-572 995
KOMMUNALE AVGIFTER	-750 139	-440 629	-1 190 768
ENERGI / FYRING	0	-184 354	-184 354
KABEL- / TV-ANLEGG	-242 736	-242 736	-485 472
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 307	-47 321	-99 628
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 612 713	-3 083 776	-6 696 489
DRIFTSRESULTAT:	185 170	-194	184 976
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	41 066	41 066	82 131
FINANSKOSTNADER	-1 332 861	-635 349	-1 968 210
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-1 291 795	-594 283	-1 886 079
RESULTAT	-1 106 626	-594 477	-1 701 103



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kompensasjon for malearbeid utført.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak malerarbeid på fasade.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 811 065.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av garasjekostander fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1776 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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