



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 357 595
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

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

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 021 407	1 019 232
Sum inntekter		1 021 407	1 019 232
Kostnader			
Lønnskostnad		55 421	39 095
Annen driftskostnad		641 053	336 418
Sum kostnader		696 474	375 513
Driftsresultat		324 933	643 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 741	1 828
Sum finansinntekter		5 741	1 828
Annen finanskostnad		200 376	136 958
Sum finanskostnader		200 376	136 958
Netto finans		-194 635	-135 130
Ordinært resultat før skattekostnad		130 298	508 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 298	508 589
Årsresultat		130 298	508 589
Totalresultat		130 298	508 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 298	508 589
Sum overføringer og disponeringer		130 298	508 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 000 000	14 000 000
Sum varige driftsmidler		14 000 000	14 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 645	9 789
Sum fordringer		17 645	9 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 027	952 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 027	952 596
Sum omløpsmidler		787 672	962 385
SUM EIENDELER		14 787 672	14 962 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 681 012	2 550 714
Sum opptjent egenkapital		2 681 012	2 550 714
Sum egenkapital		2 731 012	2 600 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 354 945	6 705 507
Øvrig langsiktig gjeld		5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 954 945	12 305 507
Sum langsiktig gjeld		11 954 945	12 305 507
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 533	790
Leverandørgjeld		88 507	45 141
Skyldige offentlige avgifter		366	267
Annen kortsiktig gjeld		11 309	9 966
Sum kortsiktig gjeld		101 715	56 164
Sum gjeld		12 056 660	12 361 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 787 672	14 962 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 437232

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 357 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 021 407	1 019 232
Sum inntekter		1 021 407	1 019 232
Kostnader			
Lønnskostnad		55 421	39 095
Annen driftskostnad		641 053	336 418
Sum kostnader		696 474	375 513
Driftsresultat		324 933	643 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 741	1 828
Sum finansinntekter		5 741	1 828
Annen finanskostnad		200 376	136 958
Sum finanskostnader		200 376	136 958
Netto finans		-194 635	-135 130
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 298	508 589
Årsresultat		130 298	508 589
Totalresultat		130 298	508 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 298	508 589
Sum overføringer og disponeringer		130 298	508 589



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

14 000 000 14 000 000

Sum varige driftsmidler

14 000 000 14 000 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

14 000 000 14 000 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

17 645 9 789

Sum fordringer

17 645 9 789

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

770 027 952 596

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

770 027 952 596

Sum omløpsmidler

787 672 962 385

SUM EIENDELER

14 787 672 14 962 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

50 000 50 000

Sum innskutt egenkapital

50 000 50 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 681 012 2 550 714



Sum opptjent egenkapital	2 681 012	2 550 714
Sum egenkapital	2 731 012	2 600 714
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 354 945	6 705 507
Øvrig langsiktig gjeld	5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 954 945	12 305 507
Sum langsiktig gjeld	11 954 945	12 305 507
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 533	790
Leverandørgjeld	88 507	45 141
Skyldige offentlige avgifter	366	267
Annen kortsiktig gjeld	11 309	9 966
Sum kortsiktig gjeld	101 715	56 164
Sum gjeld	12 056 660	12 361 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 787 672	14 962 385



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

3623 Revyhagen Borettslag







Til andelseierne i Revyhagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 på Folkets Hus (Revyveien 2a, 1718 Greåker).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Revyhagen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Revyhagen Borettslag
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 på Folkets Hus (Revyveien 2a, 1718 Greåker).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Redusere styrets godtgjørelse
 - B) Bare beboere i Revyhagen skal få sitte i styret
 - C) Fjerne slangetromler for vann
 - D) Avslutte avtale om snømåking og gressklipping
 - E) Forbud mot bilvask
 - F) Utvidelse av terrasse for 1. etasje
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Greåker, 26.04.2023
Styret i Revyhagen Borettslag

Lars Olsen

Liv Jorunn Andersen

Jane M Edvardsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Olsen	Revyveien 6A
Styremedlem	Liv Jorunn Andersen	Revyveien 4A
Styremedlem	Jane M Edvardsen	Revyveien 4C
Varamedlem	Maria Sergejevna Dahl	Revyveien 6C
Varamedlem	Erik Olsen	Revyveien 4D

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Revyhagen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Revyhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990357595, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:

2075 349

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Revyhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

- Koordinere rehabilitering av oppkjørsel (og reklamasjon på asfalt)
- Koordinere kontroller (Brann og Vann)
- Planlegge utskifting av lekkasjestoppere (produsent konkurs)
- Utskifting av farlig støttemur i Revyveien 8 som grenser mot Revyhagen
- Ny forsikringsavtale (Gjensidige)
- Ny avtale for snømåking og gressklipping
- Ny avtale om parkering hos Folkets Hus
- Ekstraordinær generalforsamling om varmpumper
- Flere store forsikrings saker
- Innhente tilbud på infrastruktur til ladning av Elbil
- Innhente tilbud på utvendig vedlikehold
- Endring av ordensregler (Ildsted og Varmepumper)
- Sommerfest 2022
- Ny avtale med Viken Fiber
- Visuell inspeksjon av tak
- Akutt vedlikehold av ventilasjon

Fremtidige planer:

- Utvendig vedlikehold (2023)
- Installere infrastruktur for ladning av Elbil (2024)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at prisen ble lavere enn antatt for rehabilitering av oppkjørsel og ny rimeligere forsikring, samt at Viken Fiber glemte å fakturere oss i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000,- til større vedlikehold som omfatter utvendig vedlikehold på boligblokkene.

Kommunale avgifter i SARPSBORG kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Revyhagen Borettslag.

Lån

Revyhagen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån og lånerente er 4,40 % pr. 31.12.2022. Lånet er opprinnelig fra 2007 og ble refinansiert i 2018 fra DnB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Revyhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Revyhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Revyhagen Borettslag

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 30. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



REVYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 357 595, KUNDENR. 3623

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		906 221	766 141	906 221	685 957
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 298	508 589	6 970	207 470
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-350 562	-368 509	-371 000	-329 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-220 264	140 080	-364 030	-121 530
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		685 957	906 221	542 191	564 427
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		787 672	962 385		
Kortsiktig gjeld		-101 715	-56 164		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		685 957	906 221		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 019 232	1 019 232	1 019 000	1 120 000
Andre inntekter	3	2 175	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 021 407	1 019 232	1 019 000	1 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 421	-22 095	-21 450	-22 450
Styrehonorar	5	-25 000	-17 000	-18 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 500	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-45 650	-44 755	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-1 173	-2 575	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-397 744	-74 949	-465 000	-225 000
Forsikringer		-47 787	-76 928	-82 500	-52 800
Kommunale avgifter	9	-126 110	-111 564	-136 000	-132 000
Energi/fyring		-9 058	-7 144	-7 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-11 880	-11 880	-11 880
Andre driftskostnader	10	-9 156	-3 124	-8 200	-58 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-696 474	-375 513	-803 030	-591 530
DRIFTSRESULTAT		324 933	643 719	215 970	528 470
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 741	1 828	0	0
Finanskostnader	12	-200 376	-136 958	-209 000	-321 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-194 635	-135 130	-209 000	-321 000
ÅRSRESULTAT		130 298	508 589	6 970	207 470
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		130 298	508 589		



12

Revyhagen Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 000 000	13 000 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000 000	14 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 645	9 789
Driftskonto OBOS-banken		242 480	413 301
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		527 547	523 167
Innestående i andre banker		0	16 128
SUM OMLØPSMIDLER		787 672	962 385
SUM EIENDELER		14 787 672	14 962 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		2 681 012	2 550 714
SUM EGENKAPITAL		2 731 012	2 600 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 354 945	6 705 507
Borettsinnskudd	15	5 600 000	5 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 954 945	12 305 507
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 715	7 932
Leverandørgjeld		88 507	45 141
Skyldige offentlige avgifter	16	366	267
Påløpte renter		1 533	790
Annen kortsiktig gjeld	17	2 594	2 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 715	56 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 787 672	14 962 385



13

Revyhagen Borettslag

Pantstillelse	18	14 850 000	14 850 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 26.04.2023
Styret i Revyhagen Borettslag

Lars Olsen /s/

Liv Jorunn Andersen /s/

Jane M Edvardsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

SKJEVDELING AV FELLESGJELD

Leil.nr	Fellesgjeld	Innskudd	Finansiering	Andel f.g.
1	924 000	640 000	1 564 000	
2	924 000	640 000	1 564 000	
3	924 000	680 000	1 604 000	
4	924 000	680 000	1 604 000	
5	784 000	450 000	1 234 000	64 %
6	784 000	470 000	1 254 000	63 %
7	784 000	470 000	1 254 000	63 %
8	784 000	510 000	1 294 000	61 %
9	784 000	530 000	1 314 000	
10	784 000	530 000	1 314 000	
Sum:	8 400 000	5 600 000	14 000 000	

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 007 232
Kabel-tv	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 019 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Parkeringsleie	2 000
Purregebyr innbet.service	140
SUM ANDRE INNTEKTER	2 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 750
Påløpte feriepenger	-2 594
Arbeidsgiveravgift	-6 817
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 421

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 173
SUM KONSULENTHONORAR	-1 173

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Helminsen	-306 719
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-306 719
Drift/vedlikehold bygninger	-18 748
Drift/vedlikehold VVS	-16 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 618
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 669
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-397 744

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 576
Kommunale avgifter	-94 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 110

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 400
Andre fremmede tjenester	-296
Trykksaker	-1 185
Bankgebyr	-2 282
Velferdskostnader	-1 994
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 156

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 380
Renter driftskonto DNB (avsluttet)	138
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	710
SUM FINANSINTEKTER	5 741

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-200 376
SUM FINANSKOSTNADER	-200 376

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	13 000 000
SUM BYGNINGER	13 000 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.2075/bnr.349

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-8 400 000
Nedbetalt tidligere	1 694 493
Nedbetalt i år	350 562
	-6 354 945

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 354 945
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-5 600 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-5 600 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-366
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-366
---	-------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 594
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 594
-----------------------------------	---------------



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	6 354 945
TOTALT	11 954 945

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 000 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	14 000 000



INNKOMNE FORSLAG

Sak A – Redusere styrets godtgjørelse

Forslagsstiller: Kåre Andersen

Vil komme med ett forslag at dem som sitter i styret går ned fra dagens satser til kr 18.000,- sammenlagt for alle 3.

Vi trenger å spare der vi kan i disse tider.

Sammenliknet med andre borettslag på samme størrelse og det viser at vi ligger over andre i samme størrelse. Det er beregnet 1.800,- per enhet i styrehonorarer.

Forslag til vedtak: Redusere styrets godtgjørelse til kr 18.000,-

Styrets innstilling: Styret mener at med arbeidsmengden som har ligget på styret det siste året, er det ikke hensiktsmessig å redusere godtgjørelsen, som for øvrig ble øket for et år siden på anbefaling fra OBOS, da den var kunstig lav for borettslag av samme størrelse.

Sak B – Bare beboere i Revyhagen skal få sitte i styret

Forslagsstiller: Kåre Andersen

Jeg vil ha inn i vedtektene at dem som sitter i styret skal bo her, begrunner det med at da har dem mere oversikt over hva som skjer her.

Forslag til vedtak: Endre vedtekter til at styremedlemmer må være beboere i Revyhagen.

Styrets innstilling: Styret mener at et slikt krav ikke vil være forenelig med et så lite borettslag, da alle styrepostene må besettes. Det vil ikke alltid være mulig, dersom ikke tilstrekkelig antall beboere ønsker å stille til en styrepost.

Sak C – Fjerne slangetromler for vann

Forslagsstiller: Kåre Andersen

Jeg vil ha vekk automatisk slangetrommelene.

Jeg mener dette er sjenerende og stygt for fasaden, vi bør ha ett linjeformet utseende.

Forslag til vedtak: Ta vekk slangetrommelene.

Styrets innstilling: Styret mener at slagetromlene ikke er til sjenanse og ble for øvrig installert av det tidligere styret.

Sak D – Avslutte avtale om snømåking og gressklipping

Forslagsstiller: Kåre Andersen

Jeg vil ha vekk dagens ordning for snømåking og gressklipping.

Jeg mener at dagens ordning er horribel, bare se åssen snømåkingen har hvert, vi er prioritert sist og betaler for en tjeneste som vi ikke får mener jeg.

Måtte selv måke flere ganger utenfor døra og for å få inn bilen, slik mener jeg det ikke skal være for en tjeneste man betaler for.

Med dårlig snømåking og strøing er vi som borettslag erstatningspliktig med skade uansett hvem som gjør jobben.

Vil ha en ordning der vi kan ansette folk som vil gjøre ting i borettslaget, har allerede 2 navn som har sagt seg villig hvis dem for noe i timen for det, jeg selv og kona kan å gjøre ting i borettslaget, kommer tilbake at vi må spare penger i borettslaget, derfor må vi ikke kaste ut penger til folk som prioriterer oss sist. Bør være en ordning for dem som vil gjøre noe kan gjøre det.

Forslag til vedtak: Skrote dagens ordning og ansette folk som vil til å gjøre gressklipping og snømåking med timebetalt.

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget er alt for lite konkret. Her mangler hvem som skal gjøre jobben, hvilke vilkår som skal gjelde og et kostnadsestimert på hva dette skal koste (forventet antall timer pr. år). Styret påpeker også at ordningen med beboere som gjør slike oppgaver for Revyhagen har resultert i variert innsatsvilje tidligere.

Sak E – Forbud mot bilvask

Forslagsstiller: Liv Jorunn Andersen

Vil at vasking av bil ikke skal skje på vår tomt, da vi ikke har egnet plass til dette.

Det finnes vaskehaller i nrområdet og fullt mulig å vaske på parkeringen som tilhører Folkets hus.

Forslag til vedtak: Legge inn forbud mot bilvask i husordensreglene.

Styrets innstilling: Styret mener at bilvask ikke har vært til hinder for noen hittil. Det er ikke kommet inn klager på temaet tidligere og det er mange beboere som benytter seg av muligheten. Passasje for gående og syklende er godt ivaretatt uansett hvor på vår eiendom det vaskes.



Sak F – Utvidelse av terrasse for 1. etasje

Forslagsstiller: Kåre Andersen

Ønsker utvidelse av veranda utover for de som har plass.

Tidligere har vi kun tatt opp dette for de som har eid leilighet i 1. etasje og blitt enig om dette via muntlig godkjenning fra tidligere styret.

Eneste kravet som ble satt den gang var at utførelsen skulle være lik.

Vi er et borettslag med 2 bygg og hvert bygg har forskjellig utseende, og dette medfører en forskjell automatisk.

Forskjellen er:

* At for de som kjøper i 2. etasje kjøper for utsikt og mindre innsyn.

* At de som kjøper i 1. etasje velger bakkeplan og mulighet for utvidelse av verandaer om eiendommens størrelse tillater dette.

Forslag til vedtak: Tillate utvidelse av veranda for de i 1. etasje, innenfor gressplenens grenser.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativt til dette forslaget. Det vil kunne bruke opp resterende grøntareal utenfor boligene, samt at det er forskjellige grunnforhold utenfor terrassen til hver bolig som gjør at kostnaden vil være ulik pr. boenhet. Det vil heller ikke være heldig for fasaden dersom bare enkelte boenheter utfører en utvidelse.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Liv Jorunn Andersen Revyveien 4A

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Jane M. Edvardsen Revyveien 4C

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Erik Olsen Revyveien 4D

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hege T. Andresen Revyveien 4B
2. Maria S. Dahl Revyveien 6C

Styret for Revyhagen Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90954931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering oppkjørsel	kr. 243.000,- Utført av Helminsen AS
2021 - 2021	Ventilasjonsrens	Kr. 38.800,-. Aktiv Ventilasjon AS
2021 - 2021	Forsikringssake vannlekkasje	Saken er ikke avsluttet
2020 - 2020	Nye frostfrie utekraner	Kr. 15.400,- Comfort Fredrikstad (Arne Nilsen)
2019 - 2019	Forsikringssak vannlekkasje	Totalt ca kr. 95.000,-. Trygg dekket kr. 65.000,-
2016 - 2016	Ventilasjonsrens + luftmåling	10 leiligheter - Power Clean AS - kr. 22.000,-
2015 - 2015	Maling av bygningsmassen	Ca. kr. 58.000,- - Benyttet Rent og Pent AS
2013 - 2013	Vanntrykkreduksjonsanlegg	Kr. 110.000,- - Jan Edvardsen AS



3623 Revyhagen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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